Gemeinde

Zangberg

# Flächennutzungsplan, Deckblatt 4

## „Aktualisierung Flächennutzungsplan“

## Umweltbericht

Fassungsdatum: 02. August 2016

Auftraggeber: Gemeinde Zangberg
Verwaltungsgemeinschaft
Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Zangberg, den .....

.....
1. Bgm. Wagner

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 02.08.2016

Christian Ufer

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Juliane Matschiner, Landschaftsplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

**Umweltbericht (Entwurf) ..... 3**
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des vorbereitenden Bauleitplans.. 3
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung ..... 3
1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklung und Grünordnung ..... 3
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der baulichen Entwicklung (Nullvariante“) ..... 9
1.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der baulichen Entwicklung ..... 9
1.3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 10
1.4 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten ..... 11
1.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 12
1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 12

## Anlagen

– Anlage 1: Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne
– Anlage 2: Entwicklungskonzept Gemeinde Schönberg vom 25.08.2014

# Umweltbericht (Entwurf)

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des vorbereitenden Bauleitplans

Ziel des Deckblatts Nr. 4 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zangberg ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Gemeinde an der Atzginger Straße. Er schließt an bereits bestehende Wohngebiete an und ist ca. 3,7 ha groß. Das Allgemeine Wohngebiet soll mittelfristig den Bedarf der einheimischen Bevölkerung an Wohnbaugrundstücken decken. Um das Allgemeine Wohngebiet werden Grünflächen zur Einbindung in die Landschaft und ein geschütztes Biotop vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hausmanning I“.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in der Begründung erläutert, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Hochwasserschutz berücksichtigt.

Im Änderungsbereich ist ein amtlich kartierter Biotop (Nr. 7740-1015, TF 3) inbegriffen, welcher zum Großteil gesetzlich geschützt ist. Der Biotop bleibt ausgenommen von den Bauflächen und wird als geschützter Biotop ausgewiesen.

Der Zangberger Mühlbach weist Überschwemmungsgebiete auf. Zudem liegt der Änderungsbereich, gemäß LfU, in einem wassersensiblen Bereich. Die Planung berücksichtigt diese Vorgaben weitgehend.

Weitere nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden nicht berührt.

## 1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklung und Grünordnung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands, durchgeführt. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dienten neben einer Ortsbegehung verschiedene Datenquellen:

- Bayern-Atlas,
- Rauminformationssystem,
- FIS-Natur,
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete,
- Bayer. Denkmal-Atlas,
- Bodeninformationsdienst,
- Bayer. Klimaatlas.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsgedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

<u>Baubedingt</u>

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen

- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude- und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

*Beschreibung*

Gemäß Bodenkarte (BK 200) liegt in der östlichen Hälfte des Planungsgebiets ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus carbonatfreien Talablagerungen vor. In der westlichen Hälfte gibt es verbreitet bis überwiegend Braunerden aus Lößlehm-Molassematerial-Gemisch über Verwitterungslehm-Fließerde oder Molasseverwitterung, die gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft bieten.

Die Braunerden weisen i.d.R. eine hohe Durchlässigkeit, Sorptionskapazität und Erosionsanfälligkeit sowie ein mittleres bis hohes Filtervermögen auf. Ein Bodengutachten wird derzeit erstellt.

Der Boden im Planungsgebiet wird bisher als Acker genutzt, so dass er regelmäßig befahren und bearbeitet wird.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

*Auswirkungen*

Durch die vorbereitende Planung ist später mit Neuversiegelungen für künftige Straßen, Wohngebäude, Nebenanlagen und Zufahrten zu rechnen. Im künftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist von einer GRZ von bis zu ca. 0,3 auszugehen.

Hinzu kommen baubedingte Bodenveränderungen, die zu temporären Auswirkungen auf die Bodenfunktionen führen.

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung*

Im Planungsgebiet verläuft entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches der Zangberger Mühlbach. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Allerdings weist der Bach faktisch Überschwemmungsgebiete auf, die durch ein Ingenieurbüro aktuell berechnet wurden.

Der Änderungsbereich und der Bereich des Zangberger Mühlbachs befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwem-

mungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Daten zu Grundwasserflurabständen liegen derzeit noch nicht vor, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Geländeneigung, Bachnähe) ist in der östlichen Hälfte von einem vergleichsweise niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen. Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht festgesetzt oder geplant.

Zuordnung zu Kategorie II-III (mittlere bis hohe Bedeutung).

*Auswirkungen*

Durch die später mögliche Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen geringfügig erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist im Zuge der Bebauungsplanung zu untersuchen. Dem Überschwemmungsbereich am Zangberger Mühlbach wird mit der Festsetzung als Grünfläche Rechnung getragen, wobei der östlichste Teil des Wohngebiets bis in das berechnete Überschwemmungsgebiet hineinreicht.

Durch die Versiegelung durch Gebäude sowie Erschließungsflächen wird bisher offener Ackerboden versiegelt, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen kann.

In Oberflächengewässer, das Grundwasser sowie festgesetzte Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete wird nicht eingegriffen, wohl aber in das faktisch vorhandene Überschwemmungsgebiet sowie den wassersensiblen Bereich.

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

*Beschreibung*

Das Klima hat bereits deutlich kontinentalen Charakter. Das Gebiet gehört dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland an. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die langjährigen Mittelwerte der Lufttemperatur bewegen sich um 7,5°C. Die landwirtschaftliche Feldflur der Neuausweisungen gehört zu den Kaltluftentstehungsgebieten am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff jedoch nicht. Infolge der Kleinflächigkeit der benachbarten Bebauung sind derzeit keine größeren Aufheizungen etc. im Mikroklima zu verzeichnen.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 700 bis 800 mm. Typisch für die Verteilung der Niederschläge sind lang anhaltende Dauerregen und dem kontinentalen Charakter des Klimas entsprechende niederschlagsarme Wintermonate. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

*Auswirkungen*

Mit der durch Deckblatt 4 ermöglichten Versiegelung von Teilflächen des Änderungsbereiches wird das Mikroklima verändert. Allerdings kann diese leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Beschreibung*

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Konzeption des Bebauungsplanes mit einem Freiflächenanteil von ca. 55 % pro Baugrundstück wird sich die ökologische Vielfalt der Vegetation im Planungsgebiet mittelfristig verbessern. Für die dauerhaft versiegelten Flächen ist auf den im Rahmen der Bebauungsplanung auszuweisenden Ausgleichsflächen ein dauerhafter Ausgleich zu schaffen.

Aufgrund der Habitatausstattung der Ackerflächen im Planungsgebiet und angesichts der Lage an einem Wohngebiet ist mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder streng geschützter Tierarten im Hinblick auf feldbrütende Vogelarten zu rechnen, insbesondere Rebhuhn und Feldlerche. Im Umfeld ist mit dem kartierten Biotop und dem westlich liegenden Teich das Vorkommen von Amphibien oder Libellen nicht auszuschließen. Hierzu soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt werden, die zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorliegen wird.

*Abb. 1: Blick auf nördlichen Planungsbereich mit Acker, Biotop und angrenzendem Wohngebiet*

*Abb. 2: östlicher Ackerstreifen zwischen Wohnbebauung und Zangberger Mühlbach*

Für die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I bzw. II, je nach Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (geringe bis mittlere Bedeutung).

*Auswirkungen*

Für die zukünftigen Verkehrsflächen und Gebäude werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. An schutzwürdigen Gehölzen ist das Feuchtgebüsch im Änderungsbereich zu nennen. Dies wird aber durch eine Flächenausweisung als geschütztes Biotop vor Beeinträchtigungen geschützt. Generell sind Beeinträchtigungen der Biotopfläche möglichst zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung um das Wohngebiet gewährleistet eine wenn auch schmale Eingrünung des Ortsrandes durch Neupflanzungen und bindet die Bebauung in das Umfeld ein. Zum Zangberger Mühlbach bleibt ein 30 bis 50 m breiter Streifen mit landwirtschaftlicher Nutzung erhalten.

Bauzeitlich zusätzlich beanspruchte Flächen sind im Anschluss wieder zu begrünen.

Die im Planungsgebiet vorkommende Fauna wird durch die geplante Wohnbebauung auf die unmittelbar angrenzenden, gleichwertigen Ackerflächen verdrängt.

Mit geeigneten grünordnerischen Festsetzungen im folgenden Verfahrensschritt werden sich in den bebauten Flächen gegenüber der jetzigen Situation vielfältige Angebote zur Ansiedlung bisher nicht vorhandener Tiere ergeben. Das Biotop des Feuchtkomplexes bleibt unverändert der Tierwelt erhalten.

Da sich die Fläche im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt und der Zangberger Mühlbach inklusive einem ca. 30 bis 50 m breiten Uferstreifen sowie dem von Westen herkommenden Biotopkomplex erhalten bleiben, werden durch die Bebauung keine wesentlichen Vernetzungsstrukturen für die örtliche Fauna unterbrochen. Durch die Grünvernetzungen am Siedlungsrand und die Grünfläche im Osten werden zudem zusätzliche Vernetzungsbahnen und Entwicklungsstandorte für Flora und Fauna angeboten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind frühzeitig artenschutzrechtliche Belange durch einen Fachgutachter zu prüfen, um ggf. erforderliche vorzeitige Maßnahmen rechtzeitig durchführen zu können.

Baubedingte Lärmemissionen können zu geringfügigen Störungen von Tieren führen. Bedeutsame Lebensräume sowie Verbundachsen werden ebenso wenig beeinträchtigt wie Schutzgebiete nach BNatSchG.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen, sofern sich keine Hinweise auf feldbrütende Vogelarten ergeben. Andernfalls wäre eine Zuordnung zu mittlerer Erheblichkeit geboten.

Schutzgut Landschaft

*Beschreibung*

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Zangberg wird hauptsächlich durch die stark gegliederte Hügellandschaft geprägt, die viele Blickbeziehungen ermöglicht. Die Ortschaft ist im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlicher Feldflur mit eingestreuten Waldflächen umgeben. Im Süden schließt nach einem Geländesprung die von der Isen gestaltete Ebene einer Moorlandschaft an. Sie wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich am nordwestlichen Ortsrand wird wesentlich durch die Hanglage, die landwirtschaftlichen Flächen und den Feuchtbiotop bestimmt. Im weiteren Umfeld strukturieren die Waldfläche westlich von Taubenthal und die Baumgruppe um Hausmanning das Landschaftsbild. Das Planungsgebiet ist von allen Seiten - mit Ausnahme von Süden – gut einsehbar. Im Planungsgebiet sind keine besonders strukturierten Lebensräume mit Bedeutung für das Landschaftsbild vorhanden. Die Ackerflächen dominieren das Landschaftsbild.

*Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).*

*Abb. 3: Blick von Nordwesten über das Planungsgebiet mit Feuchtbiotop und angrenzender Bebauung*

*Auswirkungen*

Die Planung zieht eine merkliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes im Nordwesten nach sich. Durch die Lage nördlich des kartierten Biotops, das derzeit einen sehr guten Abschluss des Ortes bildet, wird das Landschaftsbild merklich verändert und der Ortsrand deutlich nach Norden verschoben. Der neu geplante Ortsrand ist dagegen deutlich schmaler und kann die Funktion des bisherigen nicht vollständig ersetzen. Geeignete Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke und eine angepasste Gebäudegestaltung können für eine gute Eingliederung in Ort und Landschaft sorgen. Der Feuchtbiotop lockert zusätzlich die großflächige Wohnbebauung entlang der Atzginger Straße auf.

Es ist von einer geringen bis mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

***Immissionen***

*Beschreibung*

Im Planungsumfeld bestehen im westlichen Bereich geringe Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der Atzginger Straße. Generell tritt in der Umgebung aber vorrangig Anliegerverkehr auf. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. Im Zuge der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Flächen und Hofstellen) entstehen ggf. Geruchsemissionen, Staubentwicklung und Lärmemissionen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

*Auswirkungen*

Durch das neue Wohngebiet wird sich der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet und den angrenzenden Bereichen geringfügig erhöhen. Eine nennenswerte Erhöhung von Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten ist jedoch nicht zu befürchten.

Im westlichen Bereich sind geringe Immissionen von der Gemeindeverbindungsstraße nach Atzging zu erwarten. Von Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte durch die Lärmimmissionen ist aber nicht auszugehen.

Mit Umsetzung des Wohngebiets werden die bestehenden Immissionen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsgebiet selbst entfallen. Die Emissionen aus den verbleibenden, benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen werden durch die ausgewiesenen Grünstreifen an den Übergängen zur landwirtschaftlichen Feldflur entsprechend gemindert.

Baubedingte Lärm- oder Gasemissionen, Staubentwicklungen und Erschütterungen sind nur temporär zu verzeichnen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

***Erholung***

*Beschreibung*

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Zangberg ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis, das der Erholung der Bevölkerung dient. Im Gemeindegebiet befinden sich einige Wirtschaftswege und ausgewiesene Wander- und Radwanderwege. Unmittelbar am Planungsgebiet führt der Radwanderweg „Schweppermann-Tour“ auf der Atzginger Straße entlang.

Der Änderungsbereich hat im Bestand keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung, da es sich um Ackerflächen und ein nicht zugängliches Feuchtbiotop handelt. Allerdings ermöglichen diese Flächen - auch aufgrund der Geländeform - eine gute Sichtbeziehung vom Änderungsbereich zum östlichen Teil der Gemeinde Zangberg.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

*Auswirkungen*

Erholungs- und Freizeitfunktionen werden im Änderungsbereich keine geschaffen. Im näheren wie weiteren Umfeld sind jedoch ausreichend geeignete Flächen für die naturgebundene Erholung vorhanden. Ferner erfährt der bestehende Radwanderweg keine Beeinträchtigung durch die Planung.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind gegenwärtig keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht dokumentiert. Durch das geplante Wohngebiet gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und Mikroklima. Diese sowie Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung werden Eingriffe von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild planerisch vorbereitet. Diese begründen sich insbesondere in Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den landschaftlichen Auswirkungen. Die möglichen Auswirkungen der Änderung auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

*Tab. 1: Übersicht der Umweltauswirkungen*

| **Bereich** | **Boden** | **Wasser** | **Luft, Klima** | **Tiere*** | **Pflanzen** | **Mensch** | | **Landschaft** | **Kultur- & Sachgüter** | **Gesamtbewertung** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | **Lärm** | **Erholung** | | | |
| Zangberg, Deckblatt 4 | x | x-● | o | o | + | o | o | x | o | **gering bis mittel** |

Legende:
○ geringe Erheblichkeit x mittlere Erheblichkeit ● hohe Erheblichkeit
- keine Auswirkung + Aufwertung
* bei feldbrütenden Vogelarten: x

### 1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der baulichen Entwicklung (Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Wohnbauplanung könnte die Gemeinde in den nächsten Jahren aufgrund des Mangels an Alternativen kaum Wohnraum für Einheimische anbieten, so dass mit einem verstärkten Wegzug gerade junger Familien zu rechnen wäre.

Die Bereiche würden dann weiter wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

### 1.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der baulichen Entwicklung

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden von Beginn an bei der

Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche und Gebäudezahl,
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten,
- Wenn möglich Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. im Baugebiet, alternativ Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Vorfluter,
- Keine Ausweisung von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten bzw. Sicherung letzterer als Grünflächen. Hier ist die Planung möglichst zu modifizieren, damit tatsächlich kein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erfolgt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Sicherung von Grünflächen zum Erhalt des Biotops,
- Schaffung von Grünflächen am neuen Ortsrand,
- Neupflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung und zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand.

Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) bzw. Genehmigungsverfahren Rechnung getragen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) kann der erforderliche Ausgleichsbedarf lediglich abgeschätzt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Voraussichtlich entsteht für die Neuausweisung von Wohngebietes inkl. Erschließung ein Ausgleichsbedarf, der je nach Schwere des Eingriffs und vorgesehener Minimierungsmaßnahmen differieren kann.

Die von den Neuausweisungen betroffenen Flächen werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und können daher in **Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“** eingestuft werden. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird für die Wohngebiete mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 gerechnet. Die endgültige Festlegung der Kompensationsfaktoren ist freilich erst im Bebauungsplanverfahren möglich, wenn die überbaubare Grundfläche und ggf. Minimierungsmaßnahmen feststehen.

Bei einer **Gesamtfläche der Neuausweisungen von 3,7 ha** liegt der vorabgeschätzte **Ausgleichsbedarf zwischen 0,74 und 1,85 ha.** Dies ergibt sich aus der Abschätzung des Kompensationsbedarfs einzelner Flächen entsprechend der folgenden Tabelle.

*Tab. 2: Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs*

| Nutzung | Größe in ha | Faktor (min.) | Faktor (max.) | Kompensation min. (ha) | Kompensation max. (ha) |
|---|---|---|---|---|---|
| Zangberg, Deckblatt 4 | 3,7 | 0,2 | 0,5 | 0,74 | 1,85 |

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann die Gemeinde Zangberg auf eine Teilfläche der Flurnummer 476 und die Flurnummer 145/4, beide Gemarkung Zangberg, zurückgreifen. Eine Detailbilanzierung und Planung der Maßnahmen kann erst mit der Bebauungsplanung erfolgen. Hier ist auch zu prüfen, ob Flächen im bzw. am Baugebiet als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

### 1.3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorüberlegungen hat die Verwaltung die Verfügbarkeit der im Ort noch vorhandenen Baugrundstücke geprüft. Demnach ist in wenigen Jahren damit zu rechnen, dass

die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht mehr gedeckt werden kann. Daher beabsichtigt die Gemeinde, frühzeitig Vorsorge zu treffen und ein neues Baugebiet zu entwickeln. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Infrastruktur und kurzer Wege sollte dieses möglichst nahe am Hauptort liegen.

Für eine mögliche künftige Wohnbauentwicklung in Zangberg wurden innerhalb eines Entwicklungskonzeptes (2014) die Möglichkeiten für Erweiterungen oder Neuausweisungen von Wohngebieten geprüft. Demzufolge sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes Zangberg mit dem Ortsteil Palmberg u.a. aus Gründen natürlicher Gegebenheiten, Denkmalschutz, Immissionsschutz oder fehlenden Grundstückszugriffs beschränkt, so dass auf absehbare Zeit keine Alternativstandorte zur dargestellten Ausweisung des WA Hausmanning I vorhanden sind (s. Anlage 3, Entwicklungskonzept). Die folgende Tabelle benennt die geprüften Flächen und die Ausschlussgründe hinsichtlich einer Bebauung (beginnend im Norden im Uhrzeigersinn).

*Tab. 3 Prüfung alternativer Flächen für die Wohnbauentwicklung (Entwicklungskonzept der Gemeinde Zangberg (VG Oberbergkirchen, 2014)*

| Lage der geprüften Fläche | Ausschlussgründe bzgl. Wohnbebauung |
|---|---|
| Nördlich des Mitterbachwegs im östlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 6 | - Überschwemmungsbereich<br>- Kaltluftabflusszone |
| Südlich von Herrnteisenbach | - Schweinemastbetrieb |
| Südlich von Englhör im östlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 12 | - Bergkuppe<br>- Bodendenkmal |
| Östlich des Klosters Zangberg | - Klosterwald<br>- Denkmalschutz |
| Östlich der Ampfinger Straße (St 209) bei Moos | - Nicht tragfähiger Untergrund<br>- Ansicht Kloster wird beeinträchtigt |
| Westlich der Ampfinger Straße (St 2091) südlich der Kläranlage | - Vorbelastung durch Kläranlage<br>- Ansicht Kloster wird beeinträchtigt |
| Südlich des Gewerbegebiets Huber | - Nicht tragfähiger Untergrund<br>- Ortsansicht wird beeinträchtigt |
| Südlich von Palmberg | - Hanglage<br>- Blick zur Kirche wird beeinträchtigt<br>- Kein Grundstückszugriff |
| Nordwestlich von Palmberg im nördlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 5 | - Kein Grundstückszugriff<br>- Exponierte Lage im nordöstlichen Bereich |
| Nördlich von Palmberg und der St 2354, westlich der Atzginger Straße | - Kein Grundstückszugriff<br>- Immissionsbelastung durch Staatsstraße |

Für den Änderungsbereich des Deckblatts 4 gab es wiederum keine Punkte die gegen eine Wohnbebauung sprachen. Vielmehr bietet die Planung eine sinnvolle Erweiterung der südlich gelegenen Wohngebiete mit den entsprechenden Synergien. Zudem sind die Grundstückflächen verfügbar.

Für die Ausweisung von Wohngebieten stehen aus Sicht der Verwaltung keine ähnlich geeigneten Flächen zur Verfügung.

## 1.4 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von faunistischen Kartierungen zur Erstellung des Umweltberichts wurde verzichtet. Der Bestand wurde durch Auswertung vorliegender Daten beschrieben und im Rahmen einer Ortsbegehung ergänzt. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein möglicher

europarechtlich geschützter Arten für die beanspruchten Ackerflächen und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht, allerdings soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt werden.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der rechtsgültige Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Bayern-Atlas, Rauminformationssystem, FIS-Natur, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Bayer. Denkmal-Atlas, Bodeninformationsdienst, Bayer. Klimaatlas) zugrunde gelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

## 1.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Deckblatt 4 des Flächennutzungsplans besitzt insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Durch dieses wird noch kein konkretes Baurecht geschaffen, so dass keine Überwachung erforderlich ist.

## 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuausweisung von ca. 3,7 ha zusätzlicher Bauflächen geschaffen. Das Deckblatt 4 dient somit zur Bauflächenvorsorge für den zu erwartenden einheimischen Bedarf.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Neuausweisungen sind insgesamt gering und sind durch in Bebauungsplanverfahren noch zu konkretisierende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Gemeinde hat sich mit Alternativstandorten auseinandergesetzt und legt für die künftige Bebauungsplanaufstellung Wert auf die landschaftliche Einbindung. In Anbetracht mangelnder geeigneter Alternativen und den landesplanerischen Zielen der Raumordnung wird die Entwicklung als verträglich bewertet.

Zangberg, den …….. ……..

1. Bürgermeisterin Irmgard Wagner

## Anhang 1: Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne

*Abb. 4: Geltungsbereiche der Bebauungspläne in Zangberg (Bayern-Atlas, 2016)*