

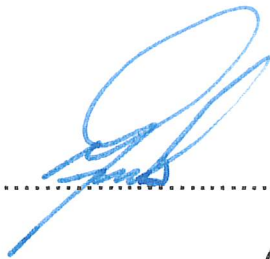
BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
SCHWINDKIRCHEN NORD

STADT DORFEN  
LANDKREIS ERDING

SCHWINDKIRCHEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

STADT DORFEN  
Rathaus Platz 1  
84405 Dorfen



Grundner



1. Bürgermeister

PLANVERFASSEN

Peter Byrne  
Architekt  
Matthias Fackler Weg 14  
84405 Dorfen



T : 08081-8269  
F : 08081-9556888

14.04.2009

Stadt Dorfen  
Bebauungsplan Nr. 65 "Schwindkirchen Nord"

## INDEX

### **1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **3. LAGE**

### **4. PLANERISCHES KONZEPT**

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auch nach der Ausweisung und Realisierung von Wohnbaugebieten in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Schwindkirchen weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dorfen entschlossen die im Privatbesitz befindliche Grundstücke in ein Baugebiet auszuweisen.

ca.30% des Grundes erwirbt die Stadt Dorfen und kann im Sinne des Einheimischenmodells realisiert werden. So ist gewährleistet, dass das Ziel erreicht wird insbesondere jungen Familien aus dem Ort Bauplätze zu erschwinglichen Preisen zu verschaffen.

Die Stadt wirkt somit regulierend auf die Baulandpreisgestaltung.

Durch die Gestaltung des Straßenraumes, durch die Grünordnungsmaßnahmen, sowie die Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude soll zudem ein positives Beispiel des Bauens auf dem Lande gegeben sein.

## 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Dorfen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan(FNP) in der genehmigten Fassung vom .....  
Die Baufläche ist im Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 3. BAUGEBIET

### Lage

Das Baugebiet liegt am Nördlichen Ortsrand von Schwindkirchen.  
Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,6 ha besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flurstück nr 254.

Es wird begrenzt

- Im Osten - durch Wohnbebauung und der Wasentegernbacher Strasse-(Kreisstrasse ED25)
- Im Süden -durch Wohnbebauung und der Grundschule
- im Westen und Norden durch landschaftliche Gegebenheit (fallendes Gelände)

Das Gelände des künftigen Baugebietes fällt von Norden nach Osten und Süden zum Grundschule hin.

Höchster Punkt            ca.475.00 üNN

Niedrigster Punkt        ca.455.00 üNN

Das Plangebiet wird als Grünlandfläche (Mähwiesen) genutzt.

Nutzungen Kontamination oder Altlasten sind keine zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine in der Denkmalliste verzeichnete Gebäudedenkmalen zu

erwarten. Sofern bei Erdarbeiten trotzdem Funde in Erscheinung treten, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erding zu verständigen.

Stadt Dorfen  
Bebauungsplan Nr. 65 "Schwindkirchen Nord"

## **1. PLANERISCHES KONZEPT**

Das ausgewiesene Bauland wird einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Häuser und Nebengebäude sind an die landschaftlichen Gegebenheiten so angepasst dass die Notwendigkeit für Abgrabungen und Stützwände minimal ist.

Zugelassen sind Einfamilien-und Doppelhäuser

Die überwiegende Zahl der Häuser ab 461.00 m üNN sind mit einer Hausbreite von ca.9,00 m und einer Länge von ca.15,00 m geplant,dadurch soll eine lockere fernwirkung erzielt und den nach süden orientierten Häuser maximaler Solargewinn gewährleistet werden.

# Bebauungsplan Schwindkirchen Nord

## UMWELTBERICHT

gemäß § 2 und § 2a BauGB

Fassung vom 14.04.2009

Dorfen, den... 09.02.2010 .....

.....  
(1. Bürgermeister)

## 1. Einleitung

Eine Ausweitung von Wohnbebauung soll am Hang nördlich der Grundschule in Schwindkirchen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan Schwindkirchen Nord umfasst eine Fläche von insgesamt 1,46 ha.

Auf die öffentlichen Erschließungswege entfallen ca. 0,16 ha, auf die öffentlichen Grünflächen 0,25 ha und auf die Nettobaufläche 1,05 ha.

Diese Flächen werden derzeit überwiegend als intensives Grünland bewirtschaftet

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan Schwindkirchen Nord die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2a BauGB. Die Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Zur Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes bzw. zur Herausarbeitung von sinnvollen und bestandsorientierten Ausgleichsflächen, wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (im Folgenden: ABSP) des Landkreis Erding (Aktualisierte Fassung, Stand März 2001) sowie die konkreten Untersuchungsdaten für das FFH-Gebiet „Mausohrkolonien im Unterbayerischen Hügelland“ (DE 7839-371) verwendet. Hierzu zählen u.a. die Telemetrie Ergebnisse der Wochenstube Schwindkirchen (ÖKOKART 2006).

Naturräumlich ist das Gebiet der Untereinheit 052-A-„Isen-Sempt-Hügelland“ zuzuordnen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

### 2.1. Erfassen und Bewerten der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft bzw. Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Arten und Lebensräume:** Auf der Basis eines Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt am 2.05.2008), sowie unter Berücksichtigung der unter 1. dargestellten Fachliteratur wurden im Plangebiet folgende vorkommende Biotop- und Nutzungstypen festgestellt:

Der nördliche Bereich mit etwa 2250 m<sup>2</sup> wird ackerbaulich intensiv genutzt. In diesem Bereich sind keine nennenswerten lokal bzw. regional bedeutsamen Arten festzustellen. Die restliche Flächen werden überwiegend als intensiv genutztes Grünland genutzt, mit zahlreichen Arten von Süßgräsern und Ampfer sowie u.a. den

Arten, *Ranunculus acris*, *Cerastium arvense*, *Thlaspi perfoliatum*, *Bellis perennis*, und *Taraxacum officinale*.

Besonders zu erwähnen sind nur die vorhandenen Strukturen am Rande des Baugebietes.

Im Süden innerhalb des Bebauungsplanes die Baumgruppe mit ca. 25 m hohen Eichen und Eschen sowie die Strauchgesellschaften mit u.a. Weiden (*Salix spec.*) Hasel (*Corylus avellana*) und Schlehe (*Prunus spinosa*)

Im Norden außerhalb der Flächen des Bebauungsplanumgriffes der 2-4 m hohe Ranken mit Arten der Strauch- und Baumgesellschaften, wie Hunds-Rose (*Rosa canina*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und der Trauben-Eiche (*Quercus petraea*).

- Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt dem intensiv genutzten Grünland und den Ackerflächen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu (Kategorie I)  
Den Gehölzgruppen kommt gemäß dem Leitfaden eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu (Kategorie II)

#### Boden und Geologie:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit 052-A-„Isen-Sempt-Hügelland“. Der beplante Bereich liegt an der geologischen Grenze von Altmoräne und tertiärem Hügelland, der in der Periode der stärksten Eisausdehnung der Eiszeit mit Eis überlagert war. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weisen die Böden eine starke anthropogene Überprägung auf.

- Bewertung: Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes kommt gemäß dem Leitfaden den Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie II)

#### Wasser:

Über die Grundwassersituation liegen für das Plangebiet nur unzureichende Angaben vor. Aufgrund der starken Neigung des Geländes nach Süden und der zu erwartenden geringen bis mäßigen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten ist im Falle eines Starkregenereignisses mit einem oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung Goldach zu rechnen. Das bestehende Dauergrünland kann jedoch die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden deutlich erhöhen. Das Gebiet weist vermutlich einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf.

- Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II) einzustufen.

#### Klima und Luft:

Dem Plangebiet kommt als Kaltluftentstehungsfläche eine allgemeine Bedeutung zu. Es handelt sich zudem um ein gut durchlüftetes Gebiet am Rande vom Ortskern. Auch wenn nicht direkt Luftaustauschbahnen betroffen sind, erfolgt ein Luftaustausch flächig.

- **Bewertung:** Gemäß dem Leitfaden sind gut durchlüftete Gebiete im Randbereich von Luftaustauschbahnen als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II) einzustufen.

#### **Landschaftsbild:**

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand in z.T. steiler Hanglage. Der südexponierte Hangbereich ist weithin sichtbar und kommt deshalb einer hohen Bedeutung zu. Als strukturierendes Element ist die Baumgruppe im Süden und vor allem der weithin sichtbare und bestockte Ranken im Norden zu erwähnen.

- **Bewertung:** Gemäß dem Leitfaden sind Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen wie weithin sichtbare Hanglagen als Gebiete mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie III) einzustufen.

#### **Gesamtbewertung des Bestandes gemäß dem Leitfaden:**

| Schutzgut                | Bedeutung der Flächeneinheiten für Natur und Landschaft (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche) |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten- und Lebensräume   | geringe Bedeutung (Teilbereich mittlere Bedeutung)                                                    |
| Boden                    | mittlere Bedeutung                                                                                    |
| Wasser                   | mittlere Bedeutung                                                                                    |
| Klima und Luft           | mittlere Bedeutung                                                                                    |
| Landschaftsbild          | hohe Bedeutung                                                                                        |
| <b>Gesamtbeurteilung</b> | <b>mittlere Bedeutung</b>                                                                             |

Das Ergebnis der aggregierten Bewertung über alle die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betreffenden Schutzgüter ist in der Tabelle dargestellt und in der Gesamtbeurteilung mit einer mittleren Bedeutung bewertet.

Nachfolgend werden die weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

#### **Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Bau- oder Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

#### **Mensch:**

Im Osten und Süden des geplanten Baugebietes liegt bereits eine Wohnbebauung vor.

## **2.2. Beschreibung der Planung und Erfassen des Eingriffs**

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der geplante Versiegelungsgrad entscheidend. Im bayerischen Leitfaden werden Flächen mit

hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) von Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder B) einbezogen werden.

Für den Bebauungsplan Schwindkirchen Nord wurde folgende Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere vorgenommen. Als Flächen des Typ B wurden die Straßen- und Erschließungsflächen bewertet da diese einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad aufweisen. Die mit Gebäuden überstandenen Baugebietsbereiche haben eine festgesetzte Grundflächenzahl (im Folgenden: GRZ)  $< 0,35$ . Sie sind daher als Typ A einzuordnen und weisen damit einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf.

Flächen die keine negativen Veränderungen im Hinblick auf die Umwelt und im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren sind als eingriffsneutrale Flächen zu werten. Dazu zählen die festgelegten Grünflächen im Süden des Plangebiets.

### 2.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands und Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige Nummer in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

| Schutzgut                         | Nummer | Betrachteter Aspekt                                                                                      | Bewertung der Auswirkung<br>(Zusammenfassung) |               |                 |
|-----------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                   |        |                                                                                                          | baubedingt                                    | anlagebedingt | betriebsbedingt |
| <b>Tiere/Pflanzen Lebensräume</b> | 2.3.1. | Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen                                                            | +                                             | +             | -               |
| <b>Boden</b>                      | 2.3.2. | Verlust von Boden durch Überbauung                                                                       | +                                             | ++            | -               |
|                                   | 2.3.3. | Minderung der Versickerungs- und Grundwasserneubildungsleistung von Böden                                | +                                             | -             | -               |
| <b>Wasser</b>                     | 2.3.4. | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung                                           | +                                             | ++            | -               |
|                                   | 2.3.5. | Erhöhung des Oberflächenabflusses                                                                        | ++                                            | +             | -               |
| <b>Klima und Luft</b>             | 2.3.6. | Verlust von Kaltluftentstehungsflächen                                                                   | -                                             | ++            | -               |
| <b>Landschaftsbild</b>            | 2.3.7. | Errichtung von Gebäuden und techn. Anlagen mit Fernwirkung                                               | -                                             | +++           | -               |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>      | 2.3.8. | Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen | -                                             | -             | -               |

| Schutzgut<br>(Fortsetzung)                 | Num-<br>mer | Betrachteter Aspekt                             | Bewertung der Auswirkung<br>(Zusammenfassung) |               |                 |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                            |             |                                                 | baubedingt                                    | anlagebedingt | betriebsbedingt |
| Mensch                                     | 2.3.9.      | Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)           | +                                             | -             | +               |
|                                            | 2.3.10.     | Erhöhung von stofflichen Immissionen            | +                                             | -             | -               |
|                                            | 2.3.11.     | Erhöhung der Unfallgefahr                       | +                                             | -             | +               |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 2.3.12.     | Wechselwirkungen zwischen diversen Schutzgütern | -                                             | -             | -               |

Erläuternde Legende zu der Bewertung der Umweltauswirkungen:

- +++ = starke Auswirkungen
- ++ = mittlere Auswirkungen
- +
- = keine Auswirkungen

Textliche Erläuterungen zu den einzelnen Auswirkungen:

**2.3.1. Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen (bau- u. anlagenbedingt)**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gehen ca. 12.030 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche als Lebensraum verloren. Die Flächen werden überbaut bzw. als Gartenflächen intensiv genutzt. Im Bereich der Ortseingrünung und der öffentlichen Grünflächen können jedoch die bisherigen Strukturen und Lebensräume aufgewertet werden.

**2.3.2. Verlust von Boden durch Überbauung (anlagenbedingt)**

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Gemäß den Planungsgrundlagen werden insgesamt ca. 1.580m<sup>2</sup> für Straßen und Erschließung, ca. 2.000m<sup>2</sup> für Gebäudekörper und ca. 900m<sup>2</sup> für Garagen, Stellplätze und hausinterne Wegeführungen benötigt.

**2.3.3. Minderung der Versickerungs- und Grundwasserneubildungsleistung von Böden (baubedingt)**

Während der Bauphase ist anzunehmen, dass zumindest teilweise auch die Böden, die zukünftig als Garten- bzw. Grünflächen genutzt werden, durch Befahrung mit schwerem Gerät verdichtet werden. Damit wird die Bodenfunktion geringfügig beeinträchtigt.

**2.3.4. Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (bau- u. anlagenbedingt)**

Aufgrund der Verdichtung und völliger Überbauung von Bodenflächen geht eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher.

**2.3.5. Erhöhung des Oberflächenabflusses (bau- u. anlagenbedingt)**

Die aufgezeigte Bodenversiegelung kann, im Zusammenhang mit der steilen Hanglage, zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zum Vorfluter „Goldach“ beitragen.

### **2.3.6. Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (anlagenbedingt)**

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen etwa 4.500m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche für die Kaltluftentstehung verloren. Da die Flächen eine klimatische Ausgleichsfunktion für bestehende Siedlungsstrukturen aufweisen sind die Auswirkungen als mittel zu bewerten.

### **2.3.7. Errichtung von Gebäuden und techn. Anlagen mit Fernwirkung (anlagenbedingt)**

Die geplanten Gebäude sind in dem teilweise weithin sichtbaren Südhang situiert und somit auch von anderen Ortsteilen sowie auch von Erholungsräumen (Goldachtal) erkennbar.

### **2.3.8. Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.9. Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- u. betriebsbedingt)**

Vor allem während der Bauphase ist mit erhöhten Baustellen LKW-Verkehr zu rechnen. Eine zusätzliche Lärmbelastung der bestehenden Nachbarsiedlungen und der bereits fertig gestellten und bezogenen Wohngebäude ist zu erwarten. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch als gering zu erachten.

### **2.3.10. Erhöhung von stofflichen Immissionen (baubedingt)**

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baustellenverkehr zu rechnen. In diesem Zusammenhang sind stoffliche Immissionen vor allem Staub, NO<sub>x</sub>, CO<sub>2</sub> und Ruß in geringem Ausmaß zu erwarten.

### **2.3.11. Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)**

Eine Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt des Siedlungsgebietes in den Bereich des öffentlichen Straßenraumes. Da der Bereich der Ein- und Ausfahrt jedoch gut einsehbar ist, ist nur während der Bauphase mit einer geringen Erhöhung der Unfallgefahr zu rechnen.

### **2.3.12. Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **2.4. Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs**

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlicher Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft werden können (s. Punkt 2.1.) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Punkt 2.2.) überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt.

Da die vom Eingriff betroffenen Bereiche eine einheitliche und mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, wird die Beeinträchtigungsintensität durch den Versiegelungs- und Nutzungsgrad bestimmt. Demzufolge ergibt sich für Bereiche mit einem zukünftig hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Strassen und Erschließungsbereiche) gemäß dem bayerischen Leitfaden eine Beeinträchtigungsintensität des Feldes A II eine Faktorenspanne von 0,8-1,0, für Bereiche mit zukünftig niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Nettobauland) eine Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II mit einer Faktorenspanne von 0,5- 0,8.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im nachfolgenden werden zunächst die sinnvoll, realisierbaren Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe erörtert. Im darauf folgenden Abschnitt werden die Maßnahmen zum Ausgleich der nicht mehr sinnvoll minimierbaren Eingriffe aufgezeigt.

#### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

| Maßnahmen, die der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen dienen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Arten und Lebensräume:</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der best. Baumgruppe im Süden des Plangebietes</li> <li>▪ Erhalt und Integration der bestehenden Strauchstrukturen im Süden des Baugebietes</li> <li>▪ Erhalt des Ranken nördl. des Plangebiets</li> <li>▪ Keine Zulassung von Sockel bei Zäunen</li> <li>▪ Randeingrünung im Norden und Westen mit standortheimischen Gehölzen</li> <li>▪ Stützmauern sind nur als Trockenmauern auszuführen</li> </ul>                                    |
| <b>Schutzgut Wasser:</b>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen</li> <li>▪ Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf Stellplätzen und wenig benutzte befestigte Flächen</li> <li>▪ Wiederbenutzung des Niederschlagswasser der Dachflächen für Gartenbewässerung und Toilettenspülung (über Zisternenspeicherung)</li> <li>▪ Rückhalt und Versickerung der überschüssigen Niederschlagsmengen in Versickerungsanlagen</li> </ul> |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild:</b>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der best. Baumgruppe im Süden des Plangebietes</li> <li>▪ Erhalt des Ranken nördl. des Plangebiets</li> <li>▪ Randeingrünung im Norden und Westen mit standortheimischen Gehölzen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Grünordnerische Maßnahmen:</b>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Randeingrünung im Norden und Westen mit standortheimischen Gehölzen sowie Bepflanzung mit straßenbegleitenden Gehölzen</li> <li>▪ Naturnahe Gestaltung privater Wohngärten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |

- Neben den in der Tabelle benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen sind vor allem die Veränderungen im Bereich des Bebauungsplanumgriffes hervorzuheben. Durch mehrmaliges umplanen konnten weite Bereiche des weithin sichtbaren oberen Abschnittes des Südhanges von Bebauung freigehalten werden. Es kam zu einer Reduzierung der Anzahl der Baukörper und zur deutlichen Verringerung der absoluten Bauhöhe der höchstgelegenen Gebäude um etwa 7 Höhenmeter gegenüber

der ersten Planung. Dadurch werden insbesondere die Eingriffe der geplanten Siedlung in das Landschaftsbild, mit hoher Fernwirkung, deutlich reduziert.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der oben beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Wasser, ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs die Wahl des niedrigen Faktors innerhalb der Faktorenspanne sachgerecht. Für die Beeinträchtigungsintensität A II ist daher der Faktor 0,8 für B II der Faktor 0,5 anzusetzen.

### 3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Neben der konkreten Flächenermittlung der Ausgleichsflächen sind auch deren räumliche Situierung und die angestrebten Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festzulegen.

#### 3.2.1. Ausgleichsflächenermittlung

Demzufolge ergibt sich für die geplanten Erschließungsstraßen (1.582m<sup>2</sup>) ein Ausgleichsbedarf von 1.266m<sup>2</sup>, für das geplante Nettobauland (10.504m<sup>2</sup>) ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.252m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist demzufolge eine Gesamtfläche von 6.518m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

| Gebiete Unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere                                                                         |                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | Typ A<br>Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br><br>Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere | Typ B<br>Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br><br>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere |
| <b>Kategorie I</b><br>Gebiete geringer Bedeutung                          | Feld AI<br>Faktor 0,3 -0,6                                                                                         | Feld BI<br>Faktor 0,2 -0,5                                                                                                           |
| <b>Kategorie II</b><br>Gebiete mittlerer Bedeutung                        | Feld AII<br>Faktor 0,8 -1,0<br><br><b>1.582m<sup>2</sup> x 0,8 = 1.266m<sup>2</sup></b>                            | Feld BII<br>Faktor 0,5 -0,8<br><br><b>10.504m<sup>2</sup> x 0,5 = 5.252m<sup>2</sup></b>                                             |
| <b>Kategorie III</b><br>Gebiete hoher Bedeutung                           | Feld AIII<br>Faktor (1,0) -3,0<br>In Ausnahmefällen darüber                                                        | Feld BIII<br>Faktor 1,0 -(3,0)<br>In Ausnahmefällen darüber                                                                          |

#### 3.2.2. Räumliche Situierung der Ausgleichsflächen

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen (im naturräumlichen Zusammenhang) sogar auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Schwindkirchen Nord ist bedingt durch die Größe der Ausgleichsflächen eine Situierung der Ausgleichsflächen im Bebauungsgebiet selbst nicht praktikabel.

In unmittelbarer Nähe -d.h. am selben exponierten Südhang nur einige hundert Meter östlich- lässt sich innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs eine ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahme realisieren.

Hierbei lassen sich in engster Verbindung zum Eingriffsbereich, insbesondere deutliche Verbesserungen bezüglich des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie geringe bis mittlere Verbesserungen bei den Schutzgütern „Landschaftsbild“ bzw. „Wasser / Boden / Klima und Luft“ realisieren.

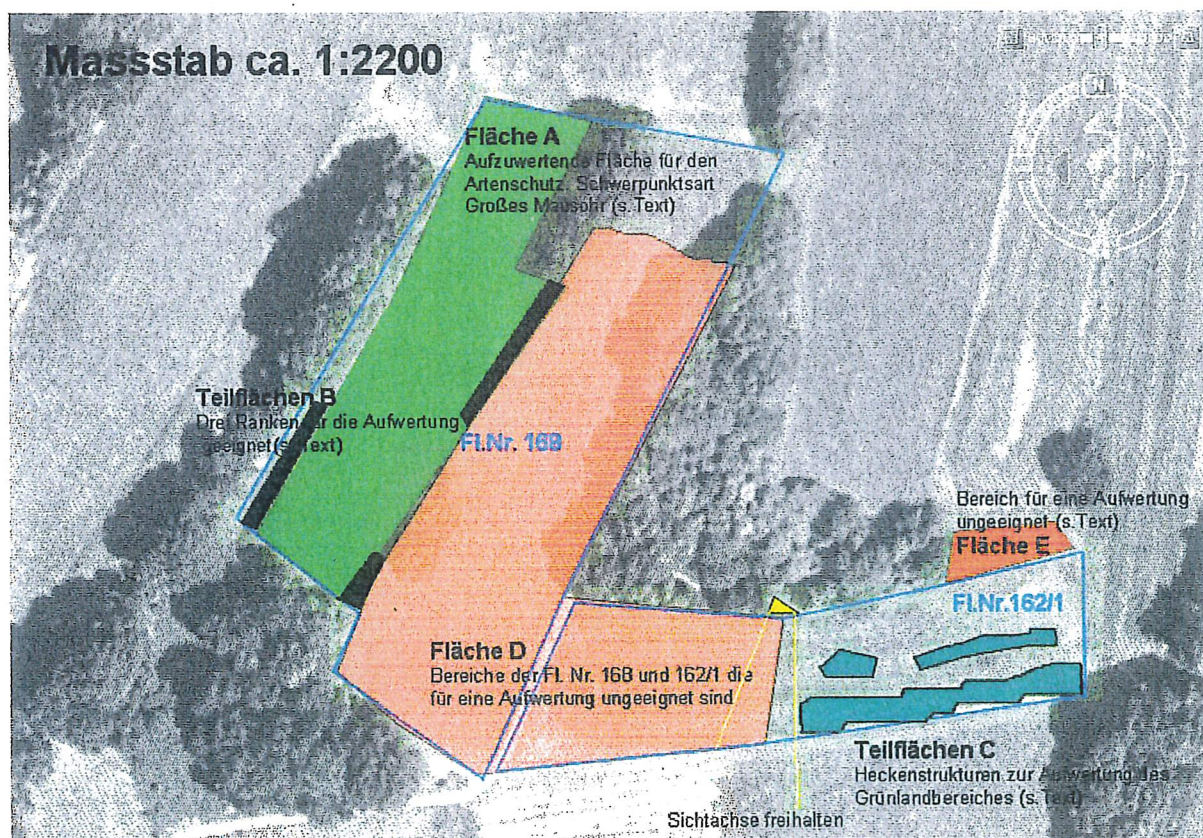
Für die Ausgleichsmaßnahmen geeignete Flächen sind Teilbereiche der Flächen:

- Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Schwindkirchen (Gesamtfl. 4.032 m<sup>2</sup>)
- Fl.Nr. 168 Gemarkung Schwindkirchen (Gesamtfl. 13.195 m<sup>2</sup>)

### 3.2.3. Konkrete Maßnahmen zur Aufwertung der Ausgleichsflächen.

Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (vgl. bayerischer Leitfaden Liste Anhang 1a -1c)

Nachfolgendes Luftbild zeigt die jeweiligen Flächen bzw. Teilflächen A-E sowie die Grenzen der oben benannten Flurnummern (Fl.Nr. 168 bzw. 162/1) auf. Im Anschluss werden die jeweiligen Flächen bzw. Teilflächen auf deren Eignung für konkrete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.



### Fläche A

Derzeit ist der Bereich der Fläche A, als intensives Grünland zu werten. Die Flächengröße beträgt etwa 4850 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich soll eine Aufwertung durch Aufforstung zu einem Buchenwald erfolgen.

Leitlinie hierfür ist das Schutzgut „Arten und Lebensräume“.

Im benachbarten Kirchturm von Schwindkirchen befindet sich die einzige Kolonie des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) im Landkreis Erding. Diese Kolonie im Dachstuhl der Kirche mit etwa 170 adulten Wochenstubentieren sind als FFH Schutzgebiet (Gebietsnr. 7839-371) gemeldet und geschützt. Während der Aufzuchtzeit der Jungtiere in den Sommermonaten werden vom Kirchturm aus intensive nächtliche Jagdausflüge der Muttertiere unternommen. Hauptnahrungsquelle sind meist flugunfähige Laufkäfer die von den Fledermäusen bei Flughöhen von nur einem Meter durch das Gehör ermittelt werden.

Das bisherige Grünland am Bebauungsgebiet ist nur bedingt, bei kurzem Grasschnitt, als Jagdgebiet nutzbar. Beste Jagdverhältnisse in Bayern herrschen in reinen Buchenwäldern vor, die nahezu keine Bodenvegetation aufweisen und sich daher für die Jagd besonders eignen.

Bisheriges Jagdgebiet ist der Waldbereich Hangmaul einige Kilometer im Südosten vom Bebauungsgebiet. Durch die geplante A 94 werden die Jagdgründe z.T. von der Kolonie abgeschnitten. Eine Verbesserung der Jagdreviere nördl. der Kolonie ist daher sachgerecht und notwendig.

#### Umsetzung:

Pflanzung von Buchen (*Fagus sylvatica* 2xv. o.B. 100/150) im 1,5 – 2m Raster.

Die Pflanzungen sind vor Wildschäden zu schützen.

### Teilflächen B

Derzeit ist der Bereich der Teilfläche B, als intensives Grünland bzw. leicht verbuschte Hochstaudenfluren zu bewerten. Die Flächengröße beträgt etwa 350 m<sup>2</sup>. Durch abschnittsweise bepflanzte Ranken soll die Strukturvielfalt am Waldrand aufgewertet werden.

#### Umsetzung:

Die dunkelgrün markierten Rankenbereich sollen mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden (s. Gehölzliste vom Bebauungsplan, Pflanzgrößen 2xv. o.B. 60/100). Die Pflanzungen sind vor Wildschäden zu schützen.

### Teilflächen C

Derzeit ist der Bereich der Teilflächen C, als intensives Grünland zu werten. Die Flächengröße beträgt etwa 1500 m<sup>2</sup>. Durch das Anlegen von Heckenstrukturen in den blaugrün dargestellten Bereichen, im Wechsel mit Sukzessionsflächen und extensiv genutztem Grünland (zwischen den grünen Flächen) wird die Fläche naturschutzfachlich aufgewertet und bereichert an dem markanten und weithin sichtbaren Südhang auch das Landschaftsbild.

#### Umsetzung:

Die blaugrün markierten Bereiche sollen mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden (s. u.a. Gehölzliste vom Bebauungsplan, Pflanzgrößen 2xv. o.B. 60/100; Pflanzraster ca. 1,0 -1,4 m)

Die Heckenbreiten sind zwischen 3-reihigen und 7-reihigen Pflanzungen zu variieren. Die Pflanzungen sind vor Wildschäden zu schützen.

Zwischen den Heckenelementen und an deren Rändern ist eine natürliche Sukzession zuzulassen. Das restliche Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, ohne Düngereinsatz und mit einer 1- 2 maligen Mahd pro Jahr.

#### **Flächen D**

Der Bereich der Fläche D wurde bereits durch eine Streuobstpflanzung naturschutzfachlich aufgewertet. Diese Flächen sind daher für die oben beschriebenen Ausgleichsflächen nicht geeignet.

#### **Flächen E**

Die Fläche E stellt bereits eine naturschutzfachlich wertvolle Magerrasenfläche dar. Auf dem mageren Ranken treten u.a. zahlreiche Wolfsmilchgewächse (*Euphorbia spec.*) und Fetthennenarten (*Sedum spec.*) auf. Diese Fläche ist daher naturschutzfachlich nicht sinnvoll aufzuwerten und daher für die oben beschriebenen Ausgleichsflächen nicht geeignet.

Die Maßnahmen auf den Flächen A-C sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, und für den Ausgleich der entstehenden Eingriffe im Bebauungsplangebiet sachlich und fachlich ausreichend.

#### **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und §2a BauGB)**

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sich für das geplante Vorhaben keine anderen Standortsalternativen anbieten und somit keine anderen Standorte einer detaillierten Untersuchung unterzogen werden müssen.

Die im Rahmen des Planungsprozesses stattgefunden Veränderungsprozesse haben jedoch dazu geführt, dass die Eingriffsintensität am geplanten Standort vor allem bezüglich dem Schutzgut „Landschaftsbild“ abgeschwächt wurde.

#### **5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a Bau GB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seiner derzeitigen Nutzung, als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, erhalten bleiben. Prognostizierte Aufwertungen der Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“ sind nicht erkennbar.

#### **6. Technische Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und §2a BauGB)**

##### **6.1. Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

## 6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Detaillierte Analysen den vorkommenden Böden und deren Versickerungsraten, sowie Daten über Grundwasserflurabstände haben gefehlt und konnten im Wesentlichen vor Ort grob abgeschätzt werden. Eine Erweiterung des Baugebiets nach Norden, außerhalb der geplanten Ortseingrünung scheint nicht sinnvoll. Dahingehend sollte vielmehr die Ortsrandeingrünung im Norden deutlich verbreitert werden und in dem vorhandenen Rankensystem integriert werden.

## 7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Im vorliegenden Fall sollte eine Überprüfung der Umsetzung der auf den privaten Flächen gelegenen Ortseingrünung im nördlichen Bebauungsplanabschnitt erfolgen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Die Stadt Dorfen plant im Norden von Schwindkirchen eine Fläche die für spätere Wohnbebauung genutzt werden soll.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Versiegelung von Flächen und den damit verbundenen Nachteilen durch verstärkt anfallendes Oberflächenwasser (und damit verstärkte Überschwemmungsgefahr für flussabwärts gelegene Besiedlungen) sowie die geringere Neubildung von Grundwasser durch eine geringere Niederschlagsversickerungsmenge der Böden.

Außerdem erfolgt durch die Bebauung des weithin sichtbaren Südhanges ein Eingriff in das Landschaftsbild.

Aufgrund der durch das geplante Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 6.518m<sup>2</sup>. Der Ausgleich dieses Eingriffs erfolgt etwa 500m östlich des Plangebiets, an einem Südhang der derzeit als intensives Grünland genutzt wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen einerseits speziell in Schwindkirchen vorkommende und europaweit speziell geschützten Fledermausarten zu gute kommen, andererseits jedoch auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreichen und eine Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten der Bürger von Schwindkirchen ermöglichen.



Forstmaier Gerald Dipl.-Ing. (FH)  
Brünsteinstr 30  
84405 Dorfen  
Tel. 08081/953973  
Fax 08081/953974

Planungsbüro Forstmaier April 2009