

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 29 mit der Bezeichnung „Airischwand Ost“ im Ortsteil Airischwand

Vorentwurf
Dorfgebiet (MD)

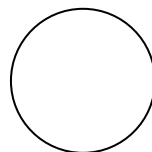
BEGRÜNDUNG



Übersichtslageplan

Markt Nandlstadt, 25.05.2023

Gerhard Betz
1. Bürgermeister



Huber

Inhaltsverzeichnis

A Begründung	4
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Verfahren	5
A.3 Ausgangssituation	5
A.3.1 Lage und Größe	5
A.3.2 Topografische Verhältnisse	5
A.3.3 Eigentumsverhältnisse	5
A.3.4 Nutzungen	5
A.3.5 Verkehrserschließung.....	6
A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan	6
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
A.4.3 Naturschutzrecht	7
A.4.4 Geogefahren.....	7
A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung	7
A.4.6 Überschwemmungsbereich / Wassersensibler Bereich	8
A.5 Planinhalt	8
A.5.1 Planungsziele	8
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich	8
A.5.3 Art der baulichen Nutzung	8
A.5.4 Maß der baulichen Nutzung	8
A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	8
A.5.6 Haustypen, Dachneigung, Dachformen.....	8
A.5.7 Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze	9
A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	9

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
A.6.1 Verkehrserschließung.....	9
A.6.2 Stromversorgung	9
A.6.3 Wasserversorgung	9
A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung.....	10
A.6.5 Grundwasser	10
A.6.6 Hochwasser	10
A.6.7 Gewässer und wild abfließendes Wasser.....	10
A.6.8 Telekommunikationsnetz	11
A.6.10 Immissionsschutz	11
A.6.11 Altlasten	11
A.6.12 Denkmalschutz	11
A.6.13 Anlagen der Bayernwerk AG	12
B Rechtsgrundlagen	13
B Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung.....	14

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Airischwand Ost“ im Ortsteil Airischwand

Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Aktuell sind die Fl. Nrn. 26, 9, 27 und 1184, jeweils Gemarkung Airischwand bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.177 m². Das Gebiet wird von Westen über die bestehende Straße erschlossen.

Betroffen sind die Grundstücksfläche mit den Flurnummern 26, 9, 27, 23/3 (TF) 1184, 1206 (TF), und 1184, jeweils Gemarkung Airischwand.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmalig Baurecht für Grundstücke, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren.

Um hier Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.



Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.2 Verfahren

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom _____.____ beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Airischwand Ost“ im Ortsteil Airischwand aufzustellen.

Das geplante Verfahren wird zweistufig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom _____.____ bis _____.____ statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom _____.____ bis _____.____ statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ öffentlich ausgelegt.

Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____ als Satzung beschlossen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Dorfgebiet im Ortsteil Airischwand gehört zum Landkreis Freising. Es grenzt im Norden, Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Entfernung zum Markt Nandlstadt beträgt ca. 4 km. Die Kreisstraße FS25 liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.

A.3.2 Topografische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 477 m bis ca. 472 m ü. NN. Von Ost nach West fällt das Gelände von 475,5 m ü NN auf 473m ü NN.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Straßengrundstücke sind öffentlich im Eigentum des Marktes Nandlstadt.

A.3.4 Nutzungen

Die überplanten Grundstücke sind derzeit Wiesenfläche.



Abb. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Airischwand Ost“
In Airischwand, bestehende Flächennutzung
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Straße.

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 301 nach Landshut dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 8 km zum neuen Baugebiet. Weiter ist von dem Baugebiet aus über die B 16 Ingolstadt und Regensburg zu erreichen. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit der Anschlussstelle Siegenburg zu nennen.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan

Der Regionalplan der Region München (14) ordnet den Markt Nandlstadt dem allgemeinen ländlichen Raum als Kleinzentrum zu. Gemäß der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur bzw. agrarischer Nutzung. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen hier als fachliches Ziel im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das neue Wohngebiet schließt an die bereits bestehende Bebauung an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Airischwand verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Dieser zeigt das derzeitige Gebiet als Mischgebiet-Dorf. Deshalb muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach Nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

A.4.4 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung

Es muss sichergestellt werden, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen ohne Einschränkungen weiterhin möglich ist. Von diesen

können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Staub und Geruch ausgehen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

A.4.6 Überschwemmungsbereich / Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Das geplante Gebiet befindet sich im Bereich des wassersensiblen Bereiches.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanung dar:

- Schaffung neuer Flächen für Wohnbebauung

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zugelassenen baulichen Nutzungen von § 4 Abs. 3 BauNVO

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.177 m².

Das Gebiet wird von Westen über die eine bestehende Straße erschlossen. Betroffen ist die Grundstücksfläche mit der Flurnummer 26, 9, 27, 1206 (TF), 23/3 (TF) und 1184, jeweils Gemarkung Airischwand.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein Dorfgebiet mit sechs Parzellen entstehen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Auf der gesamten Fläche des neuen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,8 festgesetzt.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 6,50 m bezogen nicht überschreiten.

Es sind max. 2 Vollgeschosse erlaubt.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

A.5.6 Haustypen, Dachneigung, Dachformen

Die Festsetzung der Dachneigung von 30° - 35° bei einem Sattel- und Walmdach entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Die Ausrichtung der

Hauptdachflächen sollte entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermienutzung erfolgen.

Die Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen entfallen (Sonnenkollektoren und Solaranlagen).

A.5.7 Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.

Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht im HQ-100 Bereich.

Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung zu erstellen. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Im Umweltbericht wird eine detaillierte Aussage zu der naturschutzrechtlichen Kompensation erläutert.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung des Gebietes

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Straße.

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 301 nach Landshut dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 8 km zum neuen Baugebiet. Weiter ist von dem Baugebiet aus über die B 16 Ingolstadt und Regensburg zu erreichen. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit der Anschlussstelle Siegenburg zu nennen.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die

Bayernwerk AG

mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Wasserzweckverband Hörtgertshausener Gruppe
Schloßstraße 10
85413 Hörtgertshausen

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig gewährleistet.

A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser zu privaten Kleinkläranlagen über zugeführt.

Weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt München und dem Landratsamt Freising durchzuführen. Ebenso muss ein Sachverständiger der Wasserwirtschaft hinzugefügt werden.

PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu treffen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll in den Graben geleitet werden.

A.6.5 Grundwasser

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

A.6.6 Hochwasser

Im gesamten Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefährdung.

A.6.7 Gewässer und wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Das Wasserwirtschaftsamt München empfiehlt daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

A.6.8 Telekommunikationsnetz

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Leonet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Leonet
Edlmairstraße 1
94469 Deggendorf
Tel. 0800-8045845

Straßennamen:

Die Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet sind schnellstmöglich der Telekom zuzusenden. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-mail-Adresse des PTI1 2 Regensburg verwendet werden:

service@leonet.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, ist der Name des bauausführenden Ingenieurbüros der Telekom mitzuteilen, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

A.6.10 Immissionsschutz

Emissionen durch die umliegenden Felder und Äcker müssen geduldet werden.

A.6.11 Altlasten

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Freising empfohlen.

A.6.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6.13 Anlagen der Bayernwerk AG

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Vor Baubeginn der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit den Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist die Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk AG über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW's mit Tieflader befahren werden können. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung (Grundversorgung) wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation errichtet.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes vom in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in der jeweils gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung der Bekanntmachung vom
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung (
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), in der jeweils gültigen Fassung

B Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

In der Gemeinde Nandlstadt im Ortsteil Airischwand soll durch die Ausweisung von 6 Bauparzellen die Bebauung nach Osten erweitert und somit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Das Baugebiet mit der Bezeichnung „Airischwand Ost“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Airischwand. Betroffen sind die Grundstücke Fl. Nrn. 9, 23/3 (TF) 26, 27, 1206(TF), und 1184 in der Gemarkung Airischwand. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.177 qm.

2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als MD (Mischgebiet Dorf) eingetragen. Deshalb muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 und durch Art. 13a des Gesetzes vom 01.01.2007
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.

In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv Grünland G 11 nach BayKompV) genutzt.

Das Gelände ist ansteigend von Süden nach Norden um ca. 4,00 m. Von Westen nach Osten fällt das Gelände zum Graben hin um ca. 2,00 m. Dann wieder ansteigend Richtung Osten um ca. 2,00m.



Blick von Osten nach Westen



Blick von Norden nach Süden

Bei dem Graben entlang der südlichen Grenze handelt es sich um einen Entwässerungsgraben der zu Zeitpunkt der Begehung (Mitte April 2023) mit wenig Wasser war. Entlang dieses Grabens befinden sich Bäume (Weiden, Fichten, Birken und Ahorn). Diese grabenbegleitenden Feldgehölze werden durch die geplante Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt und ist auf Grund der derzeitigen intensiven Grünlandnutzung und der unmittelbaren Nähe der vorhandenen Wohnbebauung auch nicht erforderlich.

Um ganz sicher zu gehen, dass mögliche Bodenbrüter nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt Oberbodenarbeiten im Schutzzeitraum erforderlich sein, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Erfahrungen auf Grund der südlich und östlich angrenzenden Bebauung zeigen jedoch, dass von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen ist.

Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden durch die geplante Bebauung in der Bewirtschaftung nicht eingeschränkt.

3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als MD Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Da der Geltungsbereich ohnehin nicht als Erholungsgebiet dient ist auch die keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion gegeben. Hinzu kommt, dass es sich um eine relativ kleine ortsnahe Fläche handelt. Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten MD Funktion in geringem Umfang zu rechnen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Süden, Norden und Westen, sowie durch die festgesetzte Bepflanzung entlang der Ostgrenze und durch die festgesetzte Höhe der Baukörper kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgeschlossen werden. Das geplante Baugebiet wird über die vorhandene Ortsstraße erschlossen.

3.2 Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) genutzt. Die Fl. Nr. 1184 wurde als Hausgarten genutzt.

Auf Grund dieser bisherigen Nutzung kann durch die Ausweisung als Baugebiet eine Beeinträchtigung der Tierwelt ausgeschlossen werden. Die entlang des Entwässerungsgrabens vorhandenen Bäume werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Um ganz sicher zu gehen, dass mögliche Ackerbrüter nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt Oberbodenarbeiten im Schutzzeitraum erforderlich sein, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Intensivgrünland (G 11 BayKompV) befinden sich im gesamten Geltungsbereich keine schützenswerten Pflanzen. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine biotopkartierten Bestände Die Baumhecke entlang des Entwässerungsgrabens wird durch die geplante Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Die Baugrenzen im Süden und Westen sind in ausreichender Entfernung zur Baumhecke so, dass auch die Wurzelbereiche der Baumhecken nicht beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Baumhecke zu erhalten und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 bei der Erschließung zu schützen ist.



Baumhecke entlang des Entwässerungsgrabens.

Durch die erforderlichen Ausgleichsflächen kann der Verlust der bisher offenen Ackerflächen kompensiert werden.

3.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf den Fl. Nr. 87 und 168 in der Gemarkung Airischwand.

3.5 Schutzgut Wasser Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aus Erfahrungen durch angrenzende Bebauung kann jedoch von einem relativ niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei Einhaltung aller Vorschriften durch die geplante Baugebietsausweisung nicht zu erwarten. Das Gebiet befindet sich in keinem wasser-sensiblen Bereich.

3.6 Schutzgut Wasser Oberflächenwasser

Die bisher bestehenden offenen Wiesenflächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab.

Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, Regensickerbecken für private Flächen).

Der Graben im Grenzverlauf zwischen Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 26 ist bisher verrohrt. Die Verrohrung sollte rückgängig gemacht werden. Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Durch teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich nordöstlich der Ortsmitte von Airischwand. Das Plangebiet wird im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch eine Bebauung bzw. durch einen Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Begehung (Mitte April) ohne Wasser war, begrenzt. Im Westen und Norden wird das geplante Baugebiet durch eine vorhandene Bebauung bzw. durch landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) begrenzt. Im Osten, zur freien Landschaft hin wird das Baugebiet durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen abgeschirmt.

Durch die geringe Größe sowie durch die Lage im Anschluss an eine vorhandene Bebauung und durch die vorgegebenen Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht mehr als bisher beeinträchtigt.

3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. werden auch nicht vermutet.

3.10 Schutzgut Fläche

Durch die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung im Osten kann das geplante Baugebiet über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Das geplante Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als MD eingetragen. Somit richtet sich der Bebauungsplan ordnungsgemäß nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

4. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Bebauungsplanvorhabens.

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen im nachfolgendem Schema bewertet.

positiv	++	
bedingt positiv+		
neutral	+-	
bedingt negativ	-	
negativ		--
nicht gegeben	o	

4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, n
	Luftverunreinigung	-	a, b,n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b
	Arbeitsplätze	++	b, n
	Erholung und Freizeit	o	-----
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a, b, n
	vorhandener Lebensraum	-	a, b, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a, b, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	--	a, b, n
	Erosionsvermeidung / -verringderung	o	-----
Boden	Bodenbewegung	+-	a, b
	Untergrundverhältnisse	o	-----
	Versiegelung	-	a
	Geologie	o	-----
	Bodendenkmäler	o	-----
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+-	a
	Wasserrückhalt	+-	a, b
	Grundwasserverschmutzung	+-	a, b, n
	Versiegelung	--	a, b, n
	Wasserschutzgebiet	o	-----
	Abwasser	-	n
	Einfluss auf Gewässer	o	-----
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o	-----
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o	-----
	regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	+-	a, b
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o	-----
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+-	a, n
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o	-----
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	++	n
Fläche	Abrundung der vorhandenen Bebauung	++	a

4.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

SCHUTZGUT AUSWIRKUNGEN		BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	++
	Luftverunreinigung	++
	Lärm	++
	Staubentwicklung	+
	Arbeitsplätze	--
	Erholung und Freizeit	0
	Erschütterungen	0
Tier	best. Biotopverbund	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+/-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	++
	Erosionsvermeidung /-verringern	0
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	++
	Versiegelung	++
	Geologie	0
	Bodendenkmäler	0
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	++
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	++
	Versiegelung	+/-
	Wasserschutzgebiet	0
	Abwasser	++
	Einfluss auf Gewässer	0
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0
	regionale Luftqualität	++
	Emissionen	0
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	0
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0
	Eingrünende Gehölzstrukturen	0
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0
Fläche	weiterhin landwirtschaftliche Nutzung	++

5. *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.*

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer abschirmenden Gehölzpflanzung entlang der Ostgrenze
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort und durch die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze.
- Festsetzung eines Hausbaums
- Empfehlung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Rückgängig machen des verrohrten Grabens entlang der Grenze zwischen Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 26

6. *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*

Auf Grund der im zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist die geplante Baugebietsausweisung an dieser Stelle als Abrundung des Dorfgebiets die optimale Lösung. Durch die angebundene Bebauung an eine vorhandene Bebauung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als MD ausgewiesen ist.

7. *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.*

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Mischgebiet Dorf (MD) zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der gemäß Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Nandlstadt. Sofern eine fachliche Unterstützung erforderlich ist, ist diese bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising anzufordern.

8. *Monitoring:*

In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sind die Ausgleichsflächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen. Die weiteren Pflegemaßnahmen werden in der Ausgleichsflächenberechnung konkretisiert.

9. *Zusammenfassung*

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

Die Ausgleichsflächen auf Fl. Nrn. 87 und 168 in der Gemarkung Airischwand befinden sich im Privatbesitz. Die erforderliche Meldung an das Ökoflächenkataster ist zeitnah bei der zuständigen Behörde (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz –LFU- Außenstelle Nordbayern Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof) durchzuführen.

10. *Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.*

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Biotopkartierung Bayern Flachland / Landkreis Freising wurde zur Beurteilung mit herangezogen. Die Aussagen des Regionalplans 14 wurden mit einbezogen, ebenso die Artenschutzkartierung für den Landkreis Freising.

Die Aussagen des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans wurden berücksichtigt. Weitere hinzugezogenen Unterlagen siehe Punkt B (Rechtsgrundlagen). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine Aussagen enthalten die einer Ausweisung des Baugebiets entgegengestanden hätten.

EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ der Arbeitsgruppe „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landespflege und Umweltfragen. (Ergänzte Fassung, Stand Januar 2003).

Projekt: **BAUGEBIET MD AIRISCHWAND OST**

Fläche: Flurnummern 9, 23/3 (TF), 26, 27 und 1184
Gemarkung Airischwand

Planaufstellung: Stadt Nandlstadt
Rathausplatz 1
85405 Nandlstadt

Hinweis: Für die nachfolgende Berechnung wurden ausschließlich die Flurnummern 9(TF) und 26 bewertet.



Rote Fläche = Berechnungsfläche für den Ausgleich
K A = Keine Anrechnung

1. Bewertung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche

a) Arten- und Lebensräume

Naturferner und anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der „Roten Listen“.



Blick von Osten nach Westen– Aufnahme vom 24.04.2023



Blick von Norden nach Süden – Aufnahme vom 24.04.2023

Auf Grund der Lage und der derzeitigen Nutzung als Grünland (G 11 nach Bay-KompV), ist durch die geplante Ausweisung eines Baugebiets eine Beeinträchtigung der Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nahezu ausgeschlossen.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wurde daher verzichtet. Näheres zum Zeitpunkt des Bodenabtrags siehe Umweltbericht.

b) Boden

Bindiger gut bearbeitbarer Boden. Anthropogen überprägter Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

c) Wasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Erfahrung durch die angrenzende Wohnbebauung kann von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

d) Klima und Luft

Die geplante Bebauung hat wegen ihrer offenen Bauweise sowie der relativ geringen Gesamtfläche keine kleinklimatischen Auswirkungen auf Luftaustauschbahnen.

Durch die geplante Bebauung ist mit einer geringfügigen Erhöhung der bodennahen Temperatur zu rechnen. Die Ausgleichsfunktion der bestehenden Grünlandfläche geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren. Die Schadstoffemission durch Hausbrand erhöht die Schadstoff-zunahme in der Luft geringfügig.

Die Lärmemissionen erhöhen sich während des Baus und nutzungsbedingt ebenfalls geringfügig

e) Landschaftsbild



ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland (G 11 Bay-KompV) genutzt. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich

im Nordosten der Gemeinde Airischwand. An den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans schließt sich im Norden und Osten Ackerland (A 11 Bay-KompV) an. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich von einer Bebauung begrenzt.

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurde im Osten des Baugebiets eine Strauchhecke festgesetzt.

2. **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.**

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer abschirmenden Gehölzpflanzung entlang der Westgrenze
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort, durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze.
- Festsetzung eines Hausbaums je 300 qm Grundstücksfläche
- Empfehlung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Rückgängig machen des verrohrten Grabens entlang der Grenze zwischen Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 26

3. **Flächenermittlung**

Auszugleichende Fläche insgesamt= 3.880 qm

4. **Begründung für die Einstufung des Anrechnungsfaktors**

Auf Grund vorgenannter Ausführungen ist das Gebiet wie folgt einzustufen:

ACKERFLÄCHE

„Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“
(Grünlandnutzung G 11 BayKompV)

Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35).

Typ A, Feld A 1 Faktor 0,3 bis 0,6

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sind, wenn keine wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs durchgeführt werden, grundsätzlich mit dem Faktor 0,6 auszugleichen.

5. **Berechnung:**

Auszugleichende Fläche gesamt im Geltungsbereich = 3.880 qm

davon auszugleichen für Fl. Nr. 9 (TF) = 1.000 qm x 0,6 (Faktor) = Ausgleichsbedarf 600 qm

davon auszugleichen für Fl. Nr. 26 = 2.880 qm x 0,6 (Faktor) = Ausgleichsbedarf 1.728 qm

6. Ausgleichsfläche / Kompensationsfläche

Der erforderliche Ausgleich wird auf den
Fl. Nrn. 87 in der Gemarkung Airischwand = 1728 qm
und
Fl. Nr. 168 in der Gemarkung Airischwand = 600 qm
erbracht.

Flurnummer 87 Gemarkung Airischwand



Ausgangszustand: Acker (A11 BayKompV) im Norden und Osten von Wald umgeben.

Zielzustand Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12 BayKompV) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern
Waldsaumpflanzung ca. 22 m breit

Pflanzenliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuchen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	-	Echter Kreuzdorn
Salix caprea	-	Salweide
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm

Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen

Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm, Pflanzabstand 150 x 150 cm

Unterhaltszeitraum 5 bis 10 Jahre

Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels 10 bis 15 Jahre

Hinweis:

Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

Die gesamte Pflanzfläche ist mit einem Knotengeflechtzaun, hasendicht, Höhe 150 bis 160 cm gegen Wildverbiss zu sichern. Der Wildschutzzaun ist mehrfach pro Jahr auf mögliche Beschädigung zu überprüfen und gegebenenfalls zu reparieren. Der Zaun ist nach ca. 7 bis 8 Jahren zu entfernen.

Flurnummer 168 Gemarkung Airischwand



Ausgangszustand: Acker (A11 BayKompV)

Zielzustand: Streuobstwiese (B432 BayKompV)

Herstellung: Aufbringen von artenreichen Mähgut aus der Umgebung.
Geeignete Flächen für das Spendermaterial sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Sollte kein geeignetes Spendermaterial zur Verfügung stehen ist eine Ansaat mit Regioaatgut für trockene Standorte durchzuführen. UG 16 / HK 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion nach RegioZert.

Pflegemaßnahmen: 3-schürige Mahd pro Jahr mit Balkenmäher
1. Mahd ab Anfang Juni, Mähgut nach dem Abtrocknen entfernen
2. Mahd ab Mitte Juli, Mähgut nach dem Abtrocknen entfernen
3. Mahd ab Mitte September, Mähgut nach dem Abtrocknen entfernen
Keine Düngung und kein Pflanzenschutz im Bereich der Wiesenflächen
Düngung der Obstbäume nur im unmittelbaren Stammbereich zulässig
Mahd von innen nach außen.

Unterhaltszeitraum: 5 bis 10 Jahre
Zeitdauer bis zur Erreichung
des Entwicklungsziels: 15 bis 30 Jahre
Ziel: Kulturbezogene Nutzung

Pflanzenliste Obstgehölze (Sortenauswahl)

Apfel (Frühe Sorten)

Jakob Fischer
Apfel aus Croncels
Reka

Apfel (Mittelfrüh)

Rebella
Mutterapfel
Rewena

Apfel (Späte Sorten = Lagersorten)

Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Roter Eiserapfel
Lohrer Rambur
Welschisner
Relinda
Purpurroter Cousinot

Birnen

Stuttgarter Geißhirtle
Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Josefine von Mechelen
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Wangenheimer Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Große grüne Reneklode

Sauerkirschen

Morellenfeuer
Schwäbische Weinweichsel

Süßkirschen

Burlat
Schauenburger
Schwäbische Weinweichsel

Walnuss
Juglans regia

Hinweis: Die Wurzelballen der Obstgehölze sind mit Mäusegitter vor
Wurzelfraß zu schützen. Die Stämme der Obstgehölze sind mit
Drahtgitter gegen Wildverbiss zu schützen.
Pflanzenqualifikation:
Hochstämme StU 10/12 cm, mit Ballen

8. Meldung

Die Ausgleichsflächen sind zeitnah zu melden an:

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LFU)
Außenstelle Nordbayern
Hans-Högn-Straße 12
95030 Hof