



3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl“

**Gemeinde Traitsching
Landkreis Cham**

**Anlage 1 zur Begründung
Umweltbericht
Grünordnung und Eingriffsregelung**

**Parallelverfahren
zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vorentwurf

Bearbeitung:

**Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach**

Traitsching, den 09.11.2021

.....
**Josef Marchl, 1. Bürgermeister
Erster Bürgermeister**

INHALTSVERZEICHNIS

0. Rechtsgrundlagen	4
1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes	4
1.1 Methodik	6
1.2 Verwendete Informationen	6
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6
1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen	6
1.5 Größe und Lage	7
1.6 Übergeordnete Planungen	10
1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan	11
2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	11
2.1 Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	11
2.2 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten	11
2.3 Beschreibungen der Wirkfaktoren der Planung	12
3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)	13
3.1 Fläche	13
3.2 Boden	13
3.3 Wasser	14
3.4 Klima/Luft.....	14
3.5 Landschaftsbild/Erholung	14
3.6 Arten /Biotop	15
3.7 Mensch	15
3.8 Kultur- und Sachgüter.....	15
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
3.10 Biologische Vielfalt	15
4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung	16
4.1 Fläche	16
4.2 Boden	16
4.3 Wasser	16
4.4 Klima/Luft.....	16
4.5 Landschaftsbild/Erholung	17
4.6 Arten/Biotop	17
4.7 Mensch	17
4.8 Kultur- und Sachgüter.....	17
4.9 Biologische Vielfalt	18
4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	18
5. Besonderer Artenschutz (Europäischer Artenschutz nach §44 BNatSchG)	18
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger	19
Umweltauswirkungen	19
6.1 Grünordnerisches Konzept	19
6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	19
6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	20
6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	21
6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	21
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
7.1 Bilanzierung Bebauungsplangebiet	22

Umweltbericht, Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
9. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	24
9.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB).....	24
9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	25
10. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO)	26
10.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1)5 BayBO).....	26
11. Vorschläge für Hinweise	26
12 Anhang	27
12.1 Artenverwendungsliste.....	27

0. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3 : Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und sAP-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfpflicht)
- BauGB §2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes.
- BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Stadt
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- BNatSchG. § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. § 1 (§1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht begrenzt sich in seinem Umfang auf die geplanten Erweiterungsflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, die bisher nicht Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „1. Änderung des Gewerbegebietes Am Pfahl“ waren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 beschlossen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl einzuleiten. Es ist die Erweiterung von Gewerbeflächen als auch der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m² vorgesehen.

Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Neubau einer Erschließungsstraße mit Straßenanschluss von der Chamer Straße an das Sondergebiet die in Verlängerung nach Osten bis zur Straße „Steinbruch“ auch das anschließende Gewerbegebiet erschließt.

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wilting.

Im Westen grenzen an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an, begrenzt von der Straße „Steinbruch“. Im Süden des Geltungsbereiches liegt ein zusammenhängendes Wohngebiet, getrennt von Gewerbebauten, entlang der Chamer Straße in Richtung Ortsmitte, dass über das Straßensystem sowie über Geh- und Radwege gut zu erreichen ist.

Im Norden bzw. Nordwesten, getrennt von einem Wirtschaftsweg „Pfahlhöhe“, schließen sich zwei einzeln gelegene Wohnbauflächen an.

Im Osten liegen, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, Böschungflächen und eine Abfahrt der B 20 sowie die Chamer Straße.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich unmittelbar im Bereich der geplanten Erschließungsstraße entlang der Chamer Straße, wobei die westlich gelegene Bushaltestelle nach Süden versetzt werden muss.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon ca. 0,49 ha.

Es handelt sich dabei um Intensivgrünland.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Wiltling und beinhaltet Teilflächen folgender Flurstücke:

Flurstück Nr. 39 (Sondergebietsfläche, Erweiterung Gewerbegebiet, Erschließungsstraße, öffentliche Grünflächen)

Flurstück Nr. 213 Chamer Str. (Flächen Erschließungsstraße)

Flurstück Nr. 1474 (Flächen Erschließungsstraße)

Flurstück Nr. 35 (Böschungflächen Erschließungsstraße)

Flurstück Nr. 38/4 (Böschungflächen Erschließungsstraße)

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch zwei einzelne Wohnbaugebäude
- Im Osten: Böschungflächen und Abfahrt der B 20 sowie der Chamer Straße
- Im Süden: ein zusammenhängendes Wohngebiet, getrennt durch Gewerbebauten
- Im Westen: durch die Straße „Steinbruch“ und anschließende landwirtschaftliche Flächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 (4) u. 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Ziel des Umweltberichtes ist Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

In diesem Umweltbericht integriert sind die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraumplanerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerischen Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

1.1. Methodik

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Ein Umweltbericht umfasst folgende Inhalte¹:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zeilen des Bebauungsplanes
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Plan auf die Umwelt.
- Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Dieser Umweltbericht umfasst zusätzlich:

- Integration des Grünordnungsplanes und der Eingriff- /Ausgleichsbilanz

1.2. Verwendete Informationen

Als Datengrundlagen wurden folgende Informationen herangezogen:

- Topografische Karte
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Biotopkartierungsdaten sowie Datenabfrage der Artenschutzkartierung (ASK) beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur),
- Potenzialabschätzung auf Grundlage von Ortsbegehungen zur Erfassung der Habitat- und Strukturausstattung
- Flächennutzungsplan

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl“ Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen sind nicht aufgetreten.

¹ Nach ³ 2a BauGB 2017 und der Anlage 1 (zu ² Abs. 4 und 2a und 4c)

1.5 Größe und Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumhaupteinheit des Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“ jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01), das umliegend angrenzt (vgl. nachfolgender Planausschnitt) Aufgrund der Vorbelastungen am Standort durch die östlich des Geltungsbereiches bereichsweise dreispurige B 20 wird die Planung als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung gesehen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete des Naturschutzrechts (z.B. Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete).

Das FFH Gebiet Nr. 6841-372 „Amphibienvorkommen an Pfahl bei Ried am Pfahl“ liegt ca. 430 m nordwestlich des Geltungsbereiches.

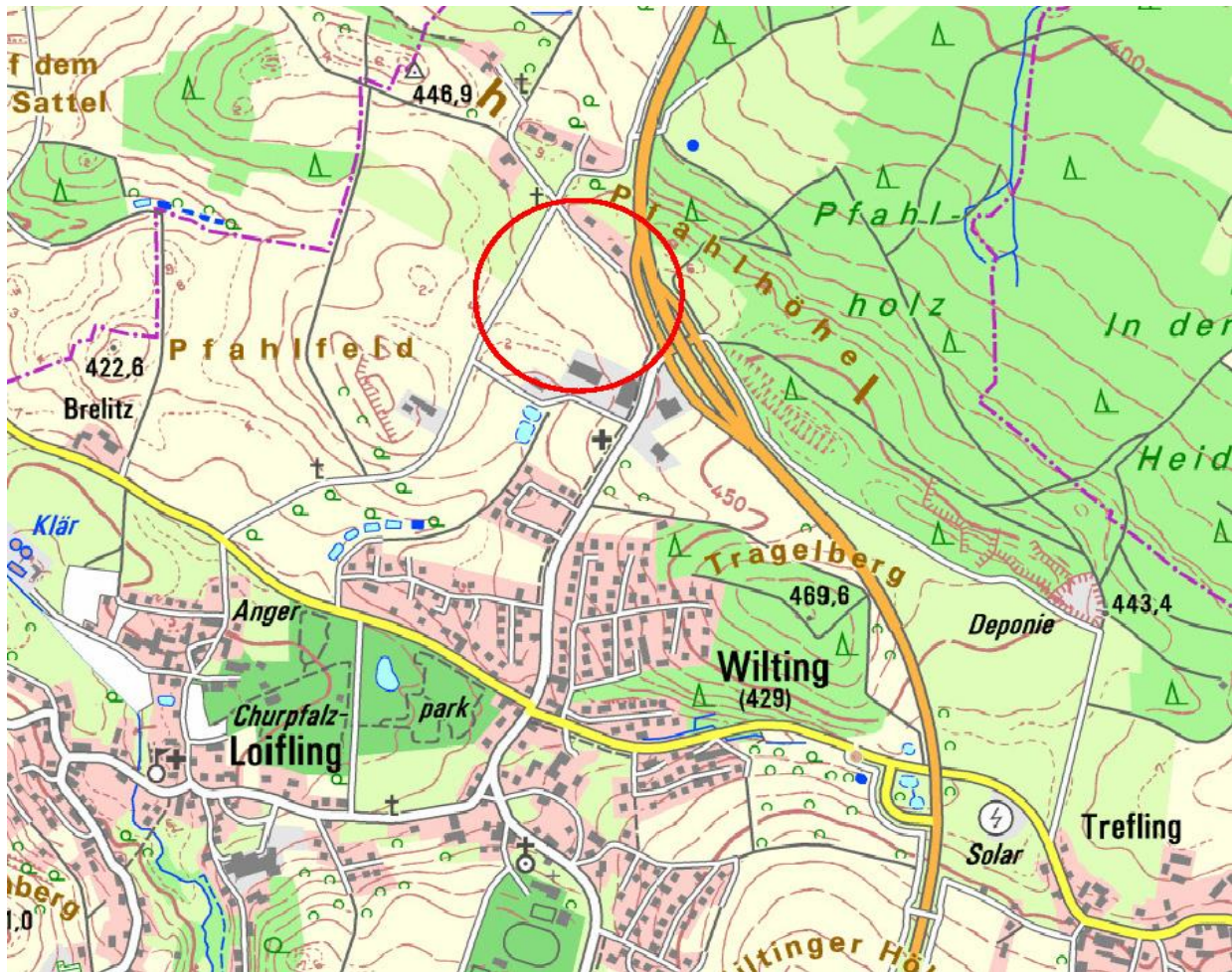
Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches liegt oberhalb des Wirtschaftsweges westlich der beiden Einzelgebäude das Biotop Nr. 6841-0089, Heckenstrukturen.

Am nördlichen Rand, entlang der Straße „Pfahlhöhe“, verläuft der Pilgerradweg als auch der Fernwanderweg Pandurensteig

Landschaftsprägend sind zudem die in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende B 20 östlich des Geltungsbereiches. Ansonsten schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Gewerbeflächen an.

Das Gelände fällt von 439,00 N.N auf 426,00 N.N von NW nach SO hin ab.

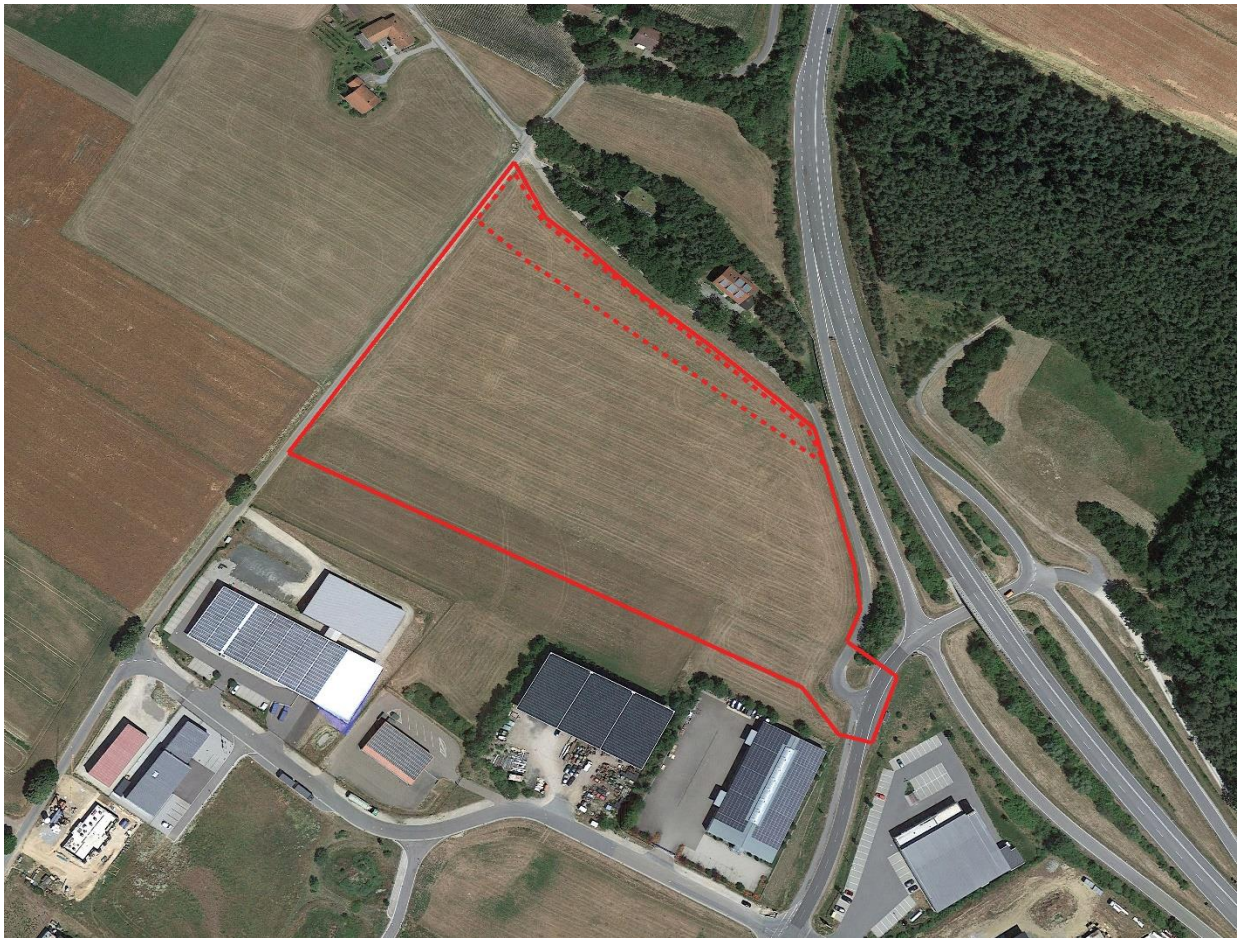
Übersichtslageplan





Übersichtplan Schutzgebiete



Luftbild:



 Geltungsbereich der 3. Änderung

 Erweiterung zur 3. Änderung

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch das LEP wurde auch die Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann.

Traitsching liegt im südlichen Bereich des Landkreises Cham und gehört zur Region 11 mit Sitz in Regensburg. Die Gemeinde Traitsching strebt im Regionalplan die Einstufung als Kleinzentrum an. Der Regionalplan der Region 11 Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden

1.6.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Traitsching besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich „Am Pfahl“. Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als gewerbliche Flächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO sowie der Erweiterung von gewerblichen Flächen nach § 8 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP geändert.

1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan

Schutzgut	Fachziele / Planungsempfehlungen
Fläche	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Boden	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Wasser	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Klima / Luft	Verbesserung der Durchlüftbarkeit und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft
Landschaftsbild/ Erholung	Schutz des Orts- / Landschaftsbildes durch: Angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen, Verwendung nicht blendender Materialien, Festsetzung besonderer Eingrünungsmaßnahmen
Arten / Biotope	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung, Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Mensch	Schutz des Wohnumfeldes und der Erholungseignung
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen

2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als Grünlandfläche genutzt werden.

2.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Vorplanung sowie auch hinsichtlich der geforderten Größe und Standortanforderungen an einen Verbrauchermarkt ist kein alternativer Standort vorhanden.

2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund der Ausgangssituation sind für alle Schutzgüter negative Auswirkungen zu erwarten.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: **baubedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend), **anlagebedingte Wirkungen** durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i. d. R. dauerhaft) sowie **betriebsbedingte Wirkungen**, die durch die Nutzung entstehen (i. d. R. dauerhaft).

2.3.1 baubedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen		00	00	0		
Abbau, Lagerung und Transport von Boden		00	00	00	0	
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		00	00	00		
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	00	00	00	00	0	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	00	0				

2.3.2 anlagenbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen		00	00	00	0	
Flächeninanspruchnahme		00	00	00	0	
Zerschneidungseffekte		0				0

2.3.3 betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Schadstoffemissionen	0	0			0	
Lärm / Geruch	0	0			0	0

Grad der Einwirkung: Hoch: 000 / Mittel: 00 / Gering: 0

3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung steckbriefartig dargestellt und beurteilt. Die Bewertungsstufen und verwendeten Datengrundlagen sind unter Kapitel 1.1 Methodik dargestellt.

Die künftige Nutzung des Gebietes ist mit den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu vergleichen. Daher dient dieser Bebauungsplan als Ausgangsbasis für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes wird die Bedeutung des Gebietes ermittelt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in den nachfolgenden Ausführungen, gegliedert nach Schutzgütern, dargestellt.

3.1 Fläche

Bestand Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bewertung Die Flächen haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut da die Fläche bisher unversiegelt ist.

3.2 Boden

Bestand Das Ausgangsgestein besteht aus Graniten und Gneisen der kristallinen Grundgebirgslandschaft. Die Böden setzen sich aus Braunerden und ihren Begleitböden wie Ranker, Quellgley, Pseudogley zusammen. Der Nährstoffgehalt ist gering bis zufriedenstellend. Diese Bodenarten sind für die Landschaft typisch. Für den Bereich der Landwirtschaft kommt ihnen eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.

Bewertung Die vorkommenden Bodenarten haben eine geringe mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf der hauptsächlich Grünlandwirtschaft betrieben wird, eine geringe bis mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine geringe Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

3.3 Wasser

3.3.1 Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand Lt. geotechnischem Bericht zum Bebauungsplan ist mit Schichten- und Quellwasser in einer Tiefe zwischen 0,40 m und 2,30 m zu rechnen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist.
Zur Versickerungsleistung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. (siehe Anlage 3 zur Begründung).

Bewertung Die Versickerungsfähigkeit ist gering.
Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung liegen keine Wasserschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zum Trinkwasserschutz aus der Regionalplanung.
Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Wasserschutz

3.4. Klima / Luft

Bestand Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten Klimabezirk mit verhältnismäßig gemäßigttem Klima.
Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 750-900 mm
Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +6,5° und +7° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

Bewertung Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima /Luft. Die Grünlandflächen des Planungsgebiet sind potentielle Kaltluftentstehungsgebiete.
Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Geltungsbereiches und Flächen der Umgebung kann es jedoch zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

3.5. Landschaftsbild / Erholung

3.5.1 Teilschutzgut Landschaftsbild

Bestand Wiltling liegt am äußersten nordwestlichen Rand der Gemeinde Traitsching mit ausgeprägten geprägten Wald-, Wiesen- und Ackerlandschaften. Das Gebiet ist von Grünland geprägt.
Im Westen schließt der Geltungsbereich unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden liegt eine Wohnbaufläche unmittelbar über der Straße „Pfahlhöhe“. Nach Osten schließt sich die B 20 an. an. Im Süden schließt sich unmittelbar eine Gewerbefläche an. Das Gelände fällt nach Süden hin in den Talraum des Penzinger Baches.

Bewertung Eine besondere Landschaftsbildfunktion kommt dem Geltungsbereichsbereich nicht zu. Für Erholungssuchende auf den angrenzenden Straßen und Wegen ist es jedoch Bestandteil des erlebbaren Orts- und Landschaftsbildes.

3.5.2 Teilschutzgut Erholung

Bestand siehe Schutzgut Landschaftsbild

Bewertung Hinsichtlich des Teilschutzgutes Erholung ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung. Wegeverbindungen zur Naherholung werden durch die Planung nicht betroffen.
Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen jedoch überregionale Rad- und Wanderwege. Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von geringer bis mittlerer Bedeutung

3.6 Arten / Biotope

Bestand Beim Geltungsbereich handelt es sich um Intensivgrünland das intensiv genutzt wird (Düngung mit Gärresten/Gülle). Durch die angrenzenden östlichen und nördlichen Gehölzbiotop liegt der Geltungsbereich am Rand eines möglichen Biotopverbund-Korridors für Arten des Halboffenlandes. Die intensive Nutzung des Geltungsbereichs reduziert jedoch deren Wertigkeit für diese Vernetzungsstruktur, insbesondere für bodengebundene Arten.

Bewertung Für artenschutzrechtliche relevante Arten aus den angrenzenden Gehölzbeständen stellen die Geltungsbereiche allenfalls untergeordnete Teile ihrer Nahrungshabitate dar. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sind innerhalb der Bereiche nicht anzunehmen. Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

3.7 Mensch

Bestand Ausgewiesene Rad- und/oder Wanderwege befinden sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs.

Bewertung Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Die möglichen Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

3.10 Biologische Vielfalt

Zu den zu berücksichtigen Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Der Struktureichtum des Geltungsbereiches ist von geringer Bedeutung

4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung

Um die absehbaren Wirkung durch die geplante Bebauung und Ihrer Erschließung in Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wurde eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Umweltsituation durchgeführt.

4.1 Fläche

Wirkung Von den 0,49 ha Erweiterungsflächen werden 0,39 ha zusätzlich versiegelt.

Bewertung Die Versiegelung an zusätzlicher Fläche ist ein mittlerer bis hoher Eingriff. Ein Ausgleich wird auf Grundlage einer GRZ von 0,8 bilanziert.

4.2 Boden

Wirkung Die vorliegenden unversiegelten Böden gehen durch eine Bebauung als landwirtschaftliche Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. auch Schadstoffemissionen belastet. Die künftige Versiegelung der Flächen führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

Bewertung Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Es ist mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut zu rechnen.

4.3 Wasser

Wirkung Der geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da das Niederschlagswasser im Bereich von baulichen Anlagen nicht mehr vor Ort versickern kann. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grund-/ Sickerwasserneubildungsrate nehmen hierbei ab, wobei die Bereiche für die Grund-/Trinkwasseranreicherung nicht von wesentlicher Relevanz ist.

Bewertung Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort nicht versickert werden. Der Eingriff in das Schutzgut als mittel einzustufen.

4.4 Klima / Luft

Wirkung Die Kaltluftentstehung wird im Geltungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete hat dies jedoch nicht. Frischluftproduzierende Gehölze werden nicht gefällt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden

Wärmeabstrahlung und zu einer reduzierten Verdunstung im Gebiet, was jedoch lediglich zu mikroklimatischen Veränderungen führen wird.

Bewertung Die zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Besucherverkehr und die private Heizanlage führen zu keinen spürbaren / nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität im Untersuchungsraum.
Im Geltungsbereich kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut ist insgesamt gering.

4.5 Landschaftsbild / Erholung

Wirkung Mit Umsetzung der Planung geht die derzeitige Ortseingangssituation verloren.

Bewertung Es kommt zu einer Verschiebung des Ortseinganges nach Norden.
Durch die Höhenfestsetzung soll der Eingriff reduziert werden.
Durch Festsetzung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches soll der Eingriff minimiert werden.

4.6 Arten / Biotope

Wirkung Mit der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs geht Grünland als Lebensraum für die dort vorkommenden Pflanzen- und Tierarten verloren. Aus floristischer Sicht handelt es sich hierbei um einen geringen Eingriff.

Bewertung Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Feldhecken, Einzelgehölze). Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

4.7 Mensch

Wirkung Durch die Ausweisung von Geltungsbereichsflächen muss von einer Zunahme von Schallimmissionen, Abgasen, Staub und Gerüchen ausgegangen werden. Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme an Emissionen zu rechnen.

Bewertung Es ist aber von einer geringen Zunahme der Belastung auszugehen.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Wirkung Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Bewertung Die Planung hat insofern keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

4.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering einzustufen. Durch die Ein- und Durchgrünung kann ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Biodiversität sind als **gering** zu betrachten.

4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle bewertet zusammenfassend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Bemerkung
Fläche	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Zunahme des Versiegelungsgrades
Boden	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Zunahme des Versiegelungsgrades
Wasser	x	Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate durch Zunahme des Versiegelungsgrades
Luft/Klima	x	Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen
Landschaftsbild / Erholung	o	Beeinträchtigung Verbesserung durch grünordnerische Maßnahmen
Arten / Biotope	x	Verlust der Arten- und Biototypenvielfalt
Mensch	o	Leichte Verschlechterung der Umweltsituation
Kultur- / Sachgüter	o	Keine vorhanden

x: Vorhaben hat voraussichtlich geringe bis mittlere negative Umweltauswirkungen zur Folge

o: Vorhaben hat voraussichtlich keine negative Umweltauswirkungen zur Folge

+: Vorhaben hat voraussichtlich positive Umweltauswirkungen zur Folge

5. Besonderer Artenschutz (europäischer Artenschutz nach § 44 BnatSchG)

Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt.

Die Prüfung kommt zu folgender Einschätzung:
Siehe Relevanzprüfung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert oder minimiert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nicht im Planungsgebiet ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

6.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung des Gebietes, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den Umliegenden Landschaftsraum und der Verbesserung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten. Das Konzept beinhaltet folgende Kernpunkte:

- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzstreifen und Einzelbäume

6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in Zusammenhang mit diesem Baugebiet mehrheitlich als Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen. Sie zielen insbesondere auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten und Landschaftsbild /Erholung ab. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch gestalterische Anforderungen an den Freiraum.

6.2.1 Maßnahme: Reduzierung des Oberflächenabflusses

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, im Erweiterungsbereich, ist einer Rückhalte- und Versickerungsanlage nach ATV-DVKW-A 117 zuzuführen sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen.

Durch die Maßnahmen kann eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf dem Gebiet erreicht werden.

6.2.2 Umweltschonende Beleuchtung

Die Maßnahme dient der Minimierung einer Störung für Tierwelt (Insekten).

6.2.3 Maßnahme: Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Maßnahme dient der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

6.2.4 Maßnahme: Pflanzung von Laubbäumen

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (pfg1). Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen. Für die Baumpflanzung gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, großkronig 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18., Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

6.2.5 Maßnahme: Pflanzung von Gehölzen

Öffentliche Grünflächen sind ausreichend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um eine ausgewogene Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen

Gewerbegebiet:

Die Grünfläche je Betriebsgrundstück muss mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen.

Die Eingrünung der Grundstückspartellen hat entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer mind. zweireihigen Mischhecke aus heimischen Laubbäumen (alle 10 m ein Baum) und Sträuchern in einer Mindestbreite von 2 m zu erfolgen. Entlang der straßenseitigen Grenzen sind alle 10 m ein heimischer Laubbaum und mehrere Strauchgruppen anzupflanzen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße. Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Grünflächen zwischen Gebäude und Straße muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Große ungegliederte und versiegelte Flächen sind durch Pflanzinseln zu gliedern. Auch direkt an den Gebäuden sind größere zusammenhängende Pflanzflächen anzulegen.

Sondergebiet:

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 1 Strauch pro 2 m² bei Sträuchern und 2 Pflanzen pro 1 m² bei Bodendeckern zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes.

6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Übersicht über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ihre Wirkung auf die Schutzgüter gibt folgende Tabelle.

Maßnahme		Schutzgut						
Nr.	Bezeichnung	Bo	Wa	LK	La	AB	M	KS
1	Reduzierung Oberflächenabfluss		X	x		x		
2	Eingrünung der Baulichkeiten			x	X	x	x	

3	Umweltschonende Beleuchtung					x	x	
4	Pflanzung von Laubbäumen			x	X	X	x	
5	Pflanzung von Gehölzen	x	x	X	X	x	x	
Bo: Boden, WA: Wasser, La: Landschaftsbild/Erholung, LK Luft/Klima AB: Arten/Biotope, M: Mensch, KS: Kultur-/Sachgüter X: Hauptwirkung, x: Nebenwirkung								

6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der hohen Versiegelung tritt nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen nur eine geringe Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem bestehenden Zustand ein.

6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nachteilige Beeinträchtigungen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher notwendig.

Schutzgut	Bemerkung
Fläche	Geringe bis mittlere weitere nachteilige Auswirkungen
Boden	Geringe bis mittlere weitere nachteilige Auswirkungen
Wasser	Geringe bis mittlere weitere nachteilige Auswirkungen
Luft/Klima	geringe nachteilige Auswirkungen
Landschaftsbild	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Erholung	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Arten/Biotope	Geringe nachteilige Auswirkungen
Mensch	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Kultur- / Sachgüter	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 (1) BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff.

Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

7.1 Bilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit.

Die Flächenanteile nach dem Bebauungsplanentwurf sind dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet ist ein Sondergebiet geplant. Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach BNatSchG (Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung).

7.1.1 Schutzgut Fläche

Gegenüber dem Bestand tritt eine geringe Verschlechterung ein.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einem Kompensationsbedarf in Verbindung mit den Schutzgütern Boden.

7.1.2 Schutzgut Boden

Gegenüber dem Bestand tritt eine Verschlechterung für die Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe (FP) und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW) ein.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einem Kompensationsbedarf.

7.1.3 Wasser

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasserdargebot und -neubildung.

Der Eingriff für das Schutzgut Grundwasser als gering bis mittel anzusehen

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser führt zu einem Kompensationsbedarf.

7.1.4 Klima / Luft

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.

7.1.5 Landschaftsbild / Erholung

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Erholung führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.

7.1.6 Biotope / Arten

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6

BayNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich und der Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Ersatzflächenbedarf sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Maßnahmen erfolgt nach den **Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** (2. erweiterte Auflage 2003)

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff (ca. 0,97 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) nach folgenden vier Schritten ermittelt:

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgutübergreifende Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden des BAYSTMLU (2003) werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Für den Untersuchungsraum, der vollständig aus Intensivgrünland besteht, folgt demnach insgesamt eine Einordnung in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung anhand des vorgesehenen Versiegelungsgrades abgeleitet werden, da insbesondere durch die Vebauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung - dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) - zu entwickeln (BAYSTMLU 2003).

Im vorliegenden Fall ist für das Sondergebiet eine GRZ von 0,8 vorgesehen, was eine Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad rechtfertigt.

Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuften Gebiete (Schritt 1) mit den nach ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuften Gebieten (Schritt 2).

Für den untersuchten Eingriffsraum ergibt sich durch Überlagerung der Kategorie I (Schritt 1) und des Typs A (Schritt 2) das Feld 'A I'.

Diesen Feldern wird im Leitfaden des BAYSTMLU (2003) jeweils eine Spanne von Kompensationsfaktoren zugeordnet, die wiederum für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs entscheidend sind. Die Spanne für das Feld A I bewegt sich dabei zwischen 0,3 und 0,6.

Für Intensivgrünlandflächen wurde innerhalb der Kategorie I der niedrigere Kompensationsfaktor gewählt, da hier die Nutzung als Intensivgrünland den Faktor rechtfertigen.

Es ergibt sich daraus für das Untersuchungsgebiet:

Gesamtfläche Erweiterung (4.900 m²) X Kompensationsfaktor (0,6) = Ausgleichsflächenbedarf (2.940 m²)
= 0.29 ha.

Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsflächen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon ca. 0,49 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche am nordwestlichen Ortsrand von Wilting. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erholungsziele.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt insbesondere beim Schutzgut Boden durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und Bodenumlagerung.

Durch die Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, die Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie durch die Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen können andere Eingriffe jedoch deutlich reduziert werden.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf ist durch externe Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung des Gebietes mit Gehölzflächen und Einzelbäumen
- Umweltschonende Beleuchtung
- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Versickerung

9. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

9.1. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

**9.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a,b BauGB)
Allgemein:**

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zugelassen.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht im Freistaat Bayern sind einzuhalten.

Pflanzgebote

Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Pflanzung von Heistern, Sträuchern und Bodendeckern (pfg2) (pfg3)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 und pfg3 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg2)/(pfg3) sind Heister / Sträucher /Bodendeckern gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt. Bei Sträuchern ist mind. 1 Strauch/1,5 m² zu pflanzen.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) bzw. nach § 1a (3) BauGB.

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll einer Rückhalte- und Versickerungsanlage nach ATV-DVKW-A 117 zugeführt werden, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen. Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Gestaltung von Park- und Stellplätzen

Gewerbegebiet:

Pro 5 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas.

Sondergebiet:

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas.

10. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO)

10.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) 5 BayBO)

- a) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen siehe flächiges Pflanzgebot.
- b) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- c)

11. Vorschläge für Hinweise

Bodenschutz / Grundwasser

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere § 4 sind einzuhalten. In diesem Sinne gelten für jegliches Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser-Freilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das zuständige WWA als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

Altlasten / Bodenbelastungen

Bei Baumaßnahmen festgestellte Altlasten sind der Genehmigungsbehörde anzuzeigen und entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren, zu sichern bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. **(siehe Anlage 3 zu Begründung „Geotechnischer Bericht“).**

Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Bauten, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Bodendenkmale unverzüglich zu benachrichtigen

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.

Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme zulässig.

12. Anhang

12.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich

Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Gebietsheimische Obstbäume	

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Heister/Sträucher zu pfg 2

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa, multiflora	Wildrosen
Rubiginosa, spinosissima, nitida	
Salix cinerea	Grauweide
Salix trinandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm
Heister 2xv. 100-125

Bodendeckende Gehölze pfg 3

Symphoricarpos chen. "Hancock"	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deuzie
Wildrosen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.