

GEMEINDE

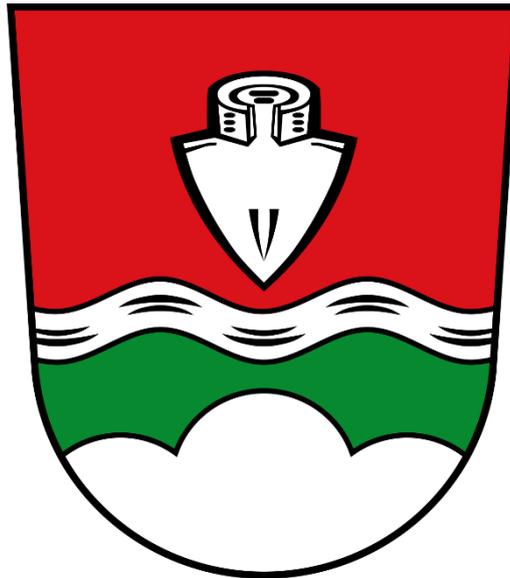
WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Erweiterung der Ortsabrundung für den Ortsteil
Geigen – Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB (O.Nr. 38.02.VII)**

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther -Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurf vom ____.

Entwurf vom ____.

Satzungsfassung vom ____.



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Voraussetzungen	5
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1	Erschließung.....	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung	7
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	7
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	7
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	8
5.1.6	Abfallentsorgung	8
5.1.7	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Landwirtschaft.....	9
5.3	Naherholung	9
5.4	Biotope	9
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	10
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	10
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.8	Wasser	11
5.9	Altlasten.....	11
5.10	Denkmalschutz	11
5.11	Orts- und Landschaftsbild	12
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
6.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs.....	12
6.1.1	Flurnummer 1331/1, Gemarkung Willmering:	13
6.1.2	Flurnummer 1331, Gemarkung Willmering:	13
6.2	Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen	14
6.2.1	Flurnummer 1331/1, Gemarkung Willmering:	14
6.2.2	Flurnummer 1331, Gemarkung Willmering:	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Bau- und Erweiterungsflächen im Ortsteil Geigen.

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist nachweislich durch eine bereits vorangegangene Voranfrage zur Errichtung von zusätzlichen Gebäuden auf den Fl.Nrn. 1331 und 1331/1 der Gemarkung Willmering und Sicherung des genehmigten Bestandes zu begründen.

Bauanträge können hier derzeit nicht genehmigt werden, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser kann innerhalb des Geltungsbereichs bzw. innerhalb der jeweiligen Grundstücke an geeigneter Stelle erbracht werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Geigen an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils soll somit langfristig gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegenden und auf den Flurstücken bereits vorhandene Bebauungen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Ortsrandarrondierung im Süden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Willmering befindet sich zentral im Landkreis Cham, etwa 3 km nördlich von der Kreisstadt Cham. Der Ortsteil Geigen liegt wiederum ca. 1 km nordöstlich vom Hauptort Willmering entfernt.

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Geigen an der Gemeindeverbindungsstraße Zifling - Schlammering.

Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) an. Nördlich der Planungsfläche befinden sich Wohnbaunutzungen incl. zugehörige Nebengebäude, die die Planungsfläche städtebaulich prägt. Nördlich angrenzend an die Wohnbaunutzungen verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Zifling nach Schlammering.

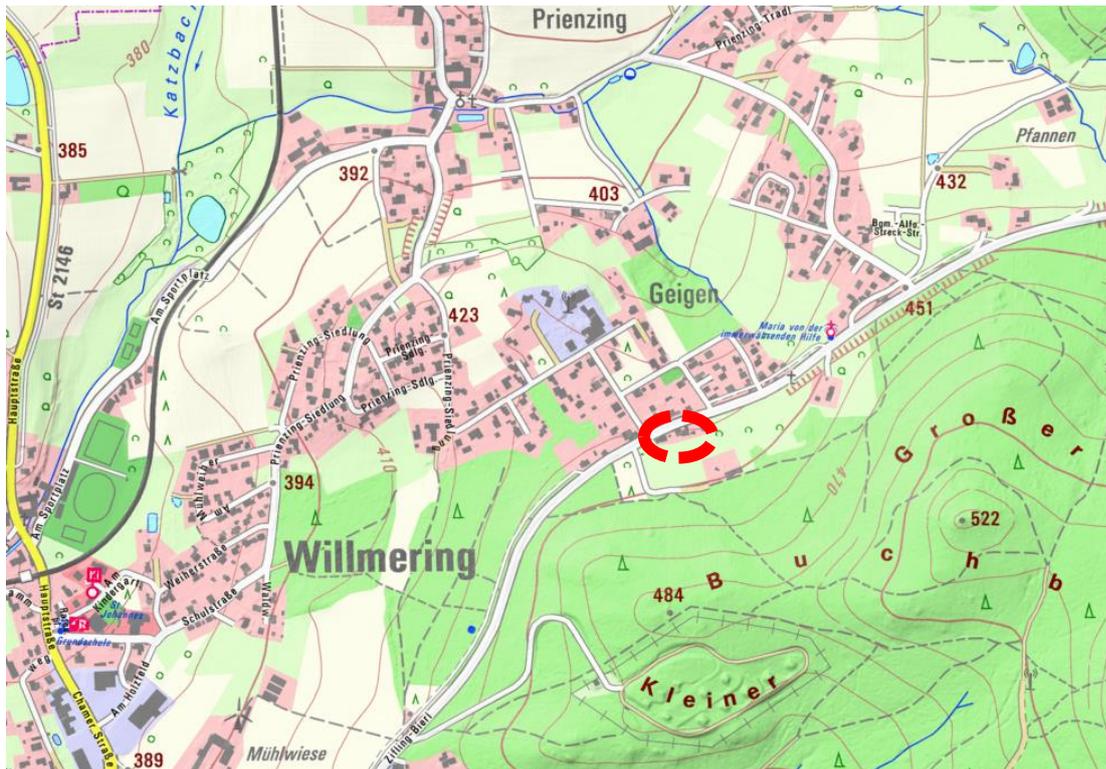


Abb. 1: TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Geigen, o.M.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) in Geigen, o.M.

Auf den Planungsflächen befinden sich bereits Gebäude, ausgeprägte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die bisherigen Nutzungen erfolgten als Gartengrundstücke bzw. Fahrwege.

Der Geltungsbereich ist von Süden nach Norden geneigt.

Der Erweiterungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 623 m² (0,062 ha).

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering vom 15.02.1971 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Geigen ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 3: Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Willmering, o.M.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Westen, Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an, die dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind.

Im Norden schließt sich der bebaute Ort mit bestehender Ortssatzung, in Kraft getreten am 25.02.2019 an, der vorrangig wohnbaulich genutzt wird.

Die Planungsflächen selbst liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich die Erfordernis zur Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

4 Voraussetzungen

Der § 34 Abs. 5 BauGB benennt die Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
<p>Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.</p>	<p>Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsge- rechte Erweiterung des Ortsteils Geigen in Richtung Süden dar. Damit kann der südliche Ortsrand neu abgerundet bzw. der Bestand gesichert werden. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen und Verkehrsflächen. Der Gemeinderat sieht die Erweiterung mit den städtebaulichen Entwick- lungszielen für den Ortsteil Geigen als vereinbar an.</p>
<p>Nr. 2: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich- keitsprüfung nach An- lage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglich- keitsprüfung oder nach Landesrecht unterlie- gen, nicht begründet wird.</p>	<p>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.</p>
<p>Nr. 3: Keine Anhalts- punkte für eine Beein- trächtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Be- grenzung der Auswir- kungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissi- onsschutzgesetzes zu beachten sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Bebauung: Wohnbebauung → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeits- verhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehen- den Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Die Erschließung der Fl.Nr. 1331 und 1331/1, Gemarkung Willmering, ist über die bestehende Straße „Geigen“ vorgesehen. Detaillierter Ers- chließungsplan ist bei der Baugenehmigung vorzulegen → Ver- und Entsorgung ist gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop befindet sich ca. 50m östlich der Geltungsbereichsgrenze, weitere Biotope sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579) befindet sich ca. 90m südlich der Geltungsbe- reichsgrenze → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 2,5 km südöstlich ent- fernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ nächstgelegenes Naturschutzgebiet: „Regentalau zwischen Cham und Pösing“, ca. 4 km südwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalau und Chamtbale mit Rötelseeweih- ergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 4 km südwestlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalau und Chamtbale mit Rötelseeweihgebiet“ (ID 6741-471), ca. 2,6 km südöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten ▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nächstgelegenes Fließgewässer: ca. 1 km nordwestlich des Geltungsbereiches → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → keine Betroffenheit von wassersensiblen Bereichen ▪ Schaffung von neuer Bepflanzung durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrten für die Flurnummern 1331/1 und 1331 der Gemarkung Willmering, wird über die bereits bestehende Zufahrt von der Straße „Geigen“ aus geregelt.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die überplante Fläche erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsfläche besteht ein Mischsystem an das angeknüpft werden kann.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsfläche besteht ein Mischsystem an das angeknüpft werden kann. Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vorab durch ein Bodengutachten zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag,

Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche wild ablaufenden Niederschlagswasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlämmungen getroffen werden sollten.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an Stromversorgung bzw. Telekommunikation im Umfeld ist möglich. Bei einem Leitungsanschluss über benachbarte Grundstücke ist durch den Grundstücksbesitzer bzw. Vorhabensträger privatrechtlich zu sichern, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Hinweis Bayernwerk:

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate)

vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinweis Telekommunikation:

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

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über die Kreiswerke des Landkreis Cham.

5.1.7 Brandschutz

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Durch die nördlich angrenzende untergeordnete Straße „Geigen“ sind aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung keine erheblichen Einwirkungen zu erwarten, da der Planungsbereich abgewandt zur Straße liegt.

Ausgeprägter Fremdenverkehr findet in Geigen nicht statt.

5.2.2 Landwirtschaft

Im näheren Umfeld der Planungsfläche sind keine landwirtschaftlichen Anwesen angeordnet.

Es setzen sich aber westlich, südlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen fort, die ortsüblich bewirtschaftet werden.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

5.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Der nördlich gelegene Rad- oder Wanderweg „Landkreis Cham - schwarz auf gelb 13“ ist durch die Planung nicht betroffen.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

5.4 Biotop

Etwa 50m weiter östlich der Planungsfläche befindet sich das Flachlandbiotop (Nr. 6742-0104-007), das innerhalb des Naturraums „Cham-Further Senke“ als Hecken in und um Prienzing beschrieben wird. Detailliert wird diese Teilfläche als Biotop liegend südlich der Straße von Willmering nach Schlammering beschrieben. Sie besteht aus einer breiten Baumhecke aus Zitterpappeln und Birken, mit Sal-Weiden, Eichen, Vogelkirschen (ca. 15 m Höhe), auf einem Lesesteinwall zwischen Acker und Wiese (Beschreibung aus FIN-Web).

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind auf der Planungsfläche selbst keine ausgeprägten Grün- oder Gehölzstrukturen vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung:

- Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), befindet sich ca. 90m südlich entfernt
- Naturschutzgebiet: „Regentalae zwischen Cham und Pösing“, ca. 4 km südwestlich entfernt
- FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 2,5 km südöstlich entfernt
- Natura 2000 Gebiet: „Regentalae und Chamtbale mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471), ca. 4 km südwestlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentalae und Chamtbale mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 2,6 km südöstlich entfernt
- Naturpark: „Oberer Bayerischer Wald“ (BAY-11), Planungsfläche befindet sich innerhalb des Naturparkes

Aufgrund der Distanz zu den o.g. Schutzgebieten sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzziele zu erwarten

Die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die zu erwartenden Eingriffe durch die Planung angemessen kompensieren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, welche zum Teil bereits bebaut ist und von den umliegenden bebauten Flächen bereits stark anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Dies kann auch dadurch begründet werden, dass die umliegenden Lebensräume vollständig erhalten bleiben sowie neue Lebensräume zusätzlich geschaffen werden (siehe Maßnahmen Ausgleich). Bei der Ausgleichsbilanzierung wurde von Freiflächen in Siedlungsbereichen ausgegangen, um den Ausgleich im erforderlichen Maß zu erhalten. Den Lebewesen wird somit eine Abwanderung in die umliegenden Lebensräume ermöglicht.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Bebauungen, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG Bäume, die im Rahmen der Bauausführung nicht erhalten werden können und gefällt werden müssen, unter Beachtung des Artenschutzes ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10 – Ende Februar gefällt werden dürfen.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsfläche sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Fließgewässer (Katzbach) befindet sich in etwa 1 km westlich der Planungsfläche. Das überplante Gebiet erstreckt sich nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, HQextrem oder HQ100 und liegt außerhalb eines gekennzeichneten wassersensiblen Bereichs.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. bei Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Cham unverzüglich zu benachrichtigen.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung mit Analyse empfohlen.

Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen festgestellt werden ist umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches und im näheren Umfeld keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

5.11 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Geigen ist von freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise geprägt. Hauptsächlich ist der Bautyp E + I, U + E +D bzw. E + D vertreten. Die Dachlandschaft setzt sich vorrangig aus Satteldächern zusammen.

Da die Planungsfläche von Süd nach Nord geneigt ist und im Norden bereits Bebauung vorhanden ist sind die Planungsflächen nicht orts- und landschaftsbildprägend. Eine Fernwirkung ist aufgrund der topographischen Lage nicht zu befürchten.

Durch die neue Arrondierung wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Planungsfläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Unter diesen Maßgaben können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Erweiterung ist somit nicht zu erwarten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom jeweiligen Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehrs „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021).

6.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt 623 m². Davon werden 367 m² der Flurnummer 1331/1, Gemarkung Willmering und 256 m² der Fl.Nr. 1331, Gemarkung Willmering zugeschrieben.

Die Erweiterungsflächen sind bereits im Bestand teilweise überbaut, sodass folgend aufgeführte Flächen mit dem Ausgangszustand `Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm` für den Ausgleichsbedarf herangezogen werden:

- Fl.Nr. 1331/1 Gemarkung Willmering: 135m²
- Fl.Nr. 1331 Gemarkung Willmering: 215m²

6.1.1 Flurnummer 1331/1, Gemarkung Willmering:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Bewertung (WP)</i>	<i>GRZ/ Eingriffsfaktor</i>	<i>Ausgleichsbedarf (WP)</i>
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm P21	135	5	0,35	237
Summe	135			237
<i>Planungsfaktor</i>	<i>Begründung</i>			<i>Sicherung</i>
<i>Summe (max 20%)</i>				0 %
<i>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</i>				237

6.1.2 Flurnummer 1331, Gemarkung Willmering:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Bewertung (WP)</i>	<i>GRZ/ Eingriffsfaktor</i>	<i>Ausgleichsbedarf (WP)</i>
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm P21	215	5	0,35	376
Summe	215			376
<i>Planungsfaktor</i>	<i>Begründung</i>			<i>Sicherung</i>
<i>Summe (max 20%)</i>				0 %
<i>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</i>				376

6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

6.2.1 Flurnummer 1331/1, Gemarkung Willmering:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	5	B312	Einzelbaum mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	60 (ein Baum je 60m ²)	4	0	240
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>										240
<i>Bilanzierung</i>										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>										240
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>										237
<i>Differenz</i>										+3

Ausgleich auf Fl. Nr. 1331/1, Gemarkung Willmering

Maßnahme: Anpflanzung eines Obstbaumes

Festgesetzte Maßnahmen: Punktuelle Anpflanzung eines Obstbaumhochstamm (Qualität: 3*v, 12-14cm) in herzustellenden Pflanzgruben mit Pflanzsubstrat und Nagetierschutz.

Entwicklungsziel: Schaffung von neuem Lebensraum

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Willmering

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Willmering

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Der Obstbaum ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Bei Ausfall ist dieser in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Willmering

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331/1, Gemarkung Willmering

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen.

6.2.2 Flurnummer 1331, Gemarkung Willmering:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	5	B312	Einzelbaum mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	120 (ein Baum je 60m ²)	4	0	480
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>										480
Bilanzierung										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>										480
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>										376
<i>Differenz</i>										+104

Ausgleich auf Fl. Nr. 1331, Gemarkung Willmering

Maßnahme: Anpflanzung von zwei Obstbäumen

Festgesetzte Maßnahmen: Punktuelle Anpflanzung von zwei Obstbaumhochstämmen (Mindestqualität 3*v, 10-12cm) in herzustellenden Pflanzgruben mit Pflanzsubstrat und Nagetierschutz.

Entwicklungsziel: Schaffung von neuem Lebensraum

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331, Gemarkung Willmering

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331, Gemarkung Willmering

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Der Obstbaum ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Bei Ausfall ist dieser in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331, Gemarkung Willmering

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1331, Gemarkung Willmering

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen.