

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DECKBLATT NR. 13

MARKT WURMANNSQUICK

LANDKREIS ROTTAL-INN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

DATUM PLANSTAND: 20.10.2020

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**

Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396

Mobil: 0151 - 108 198 24

Mail: info@breinl-planung.de

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Lage und Anbindung	3
1.2	Infrastruktur	3
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1	<i>Aussagen des LEP (Stand 01.03.2018)</i>	4
1.3.2	<i>Aussagen des Regionalplanes (Stand REP 03.02.2017)</i>	4
1.3.3	<i>Bebauungsplan („KRONWINKEL I“ Parallelverfahren)</i>	4
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen	6
2.	Angaben zum Planungsgebiet	7
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung	7
2.2	Verkehrsanbindung / Erschließung	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Flächenbilanz	8
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
5.1.1	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i>	9
6.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	10
6.1	Beschreibung der Umweltprüfung	10
6.1.1	<i>Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung</i>	10
6.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i>	10
6.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</i>	10
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	11
7.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
7.2	Prognose bei Durchführung der Planung	12
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	12
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	12
8.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	12
8.3	Eingriffsregelung	12
9.	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	15
9.1	Standortwahl	15
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	15
9.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	16
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

TEIL BEGRÜNDUNG

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Marktgemeinde Wurmansquick plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Eine bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ verzeichnete Fläche soll zurückgenommen werden. An anderer Stelle ist die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geplant. Die beiden Flächen liegen im nordwestlichen Teil der Gemeinde Wurmansquick, Ortsteil und Gemarkung Hirschhorn. Wurmansquick gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, direkt angrenzend zum Regierungsbezirk Oberbayern.

Wurmansquick liegt direkt an der Bundesstraße B20 ca. 6km südlich von Eggenfelden und ca. 20km nördlich von Altötting. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Eggenfelden.



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rote Schraffur) aus FIS-Natur Online des LfU

1.2 Infrastruktur

Wurmansquick hat einen Kindergarten namens „St. Monika“. Der Kindergarten Rogglfing gehört ebenfalls zum Markt Wurmansquick, dessen Einzugsgebiet

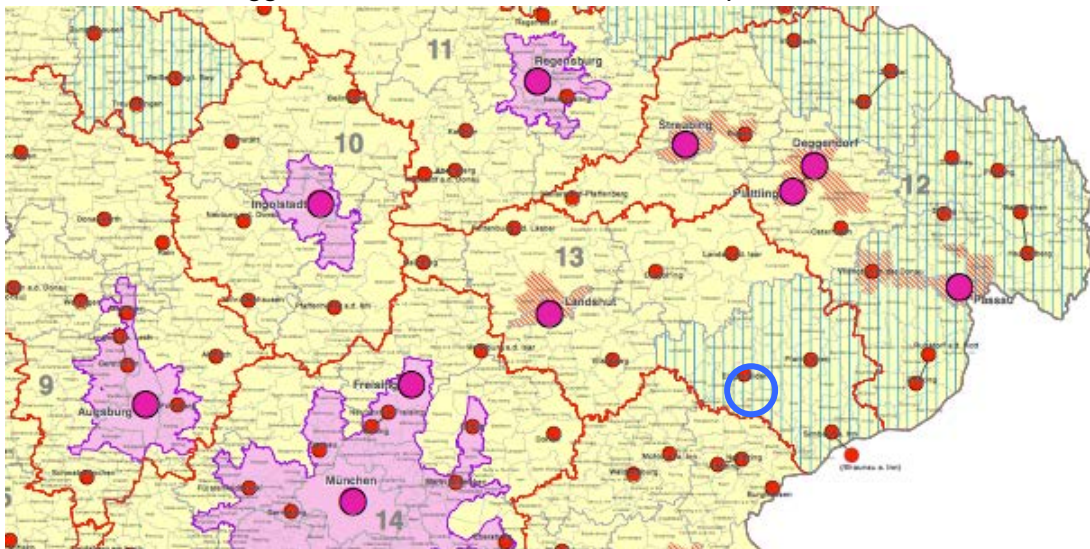
umfasst im Wesentlichen die Gemeindeteile Rogglfing, Martinskirchen und Langeneck.

In Wurmansquick und seinen Ortsteilen sind zahlreiche mittelständische Firmen in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung ansässig. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eggenfelden, nördlich von Wurmansquick.



LEP Bayern: Ausschnitt aus der Strukturkarte

Das Landesentwicklungsprogramm, aktuelle Fassung Januar 2020, kann unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020> eingesehen werden

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes

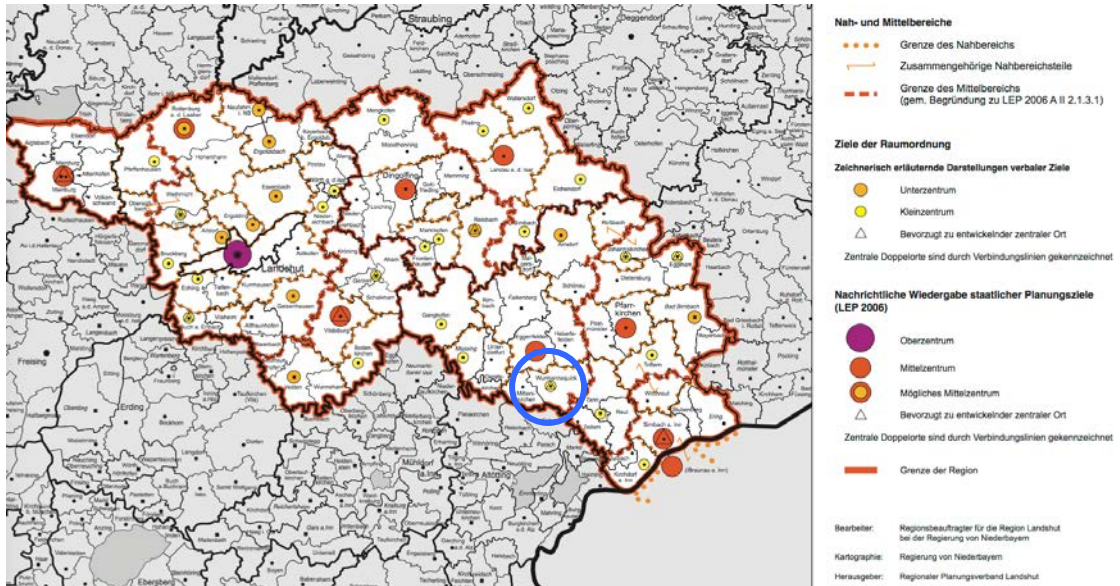
Der Regionalplan, aktuelle Fassung Juli 2020, kann unter <http://www.region.landshut.org/plan/index.htm> eingesehen werden.

1.3.3 Bebauungsplan („KRONWINKEL I“ Parallelverfahren)

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „KRONWINKEL I“ im Parallelverfahren durchgeführt werden, wird in

der vorliegenden Planung auf die Ergebnisse und Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

Weiterführende Aussagen zu den Belangen des Umweltschutzes und Artenschutzes sind auch dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „KRONWINKEL I“ zu entnehmen.



REP – Region 13: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“

Fazit:

Durch die geplante Ausweisung von einem Wohngebiet und Mischgebiet wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Die geplanten Ausgleichsflächen schaffen einen Beitrag zum Biotopverbundsystem. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine getrennte Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser geplant.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

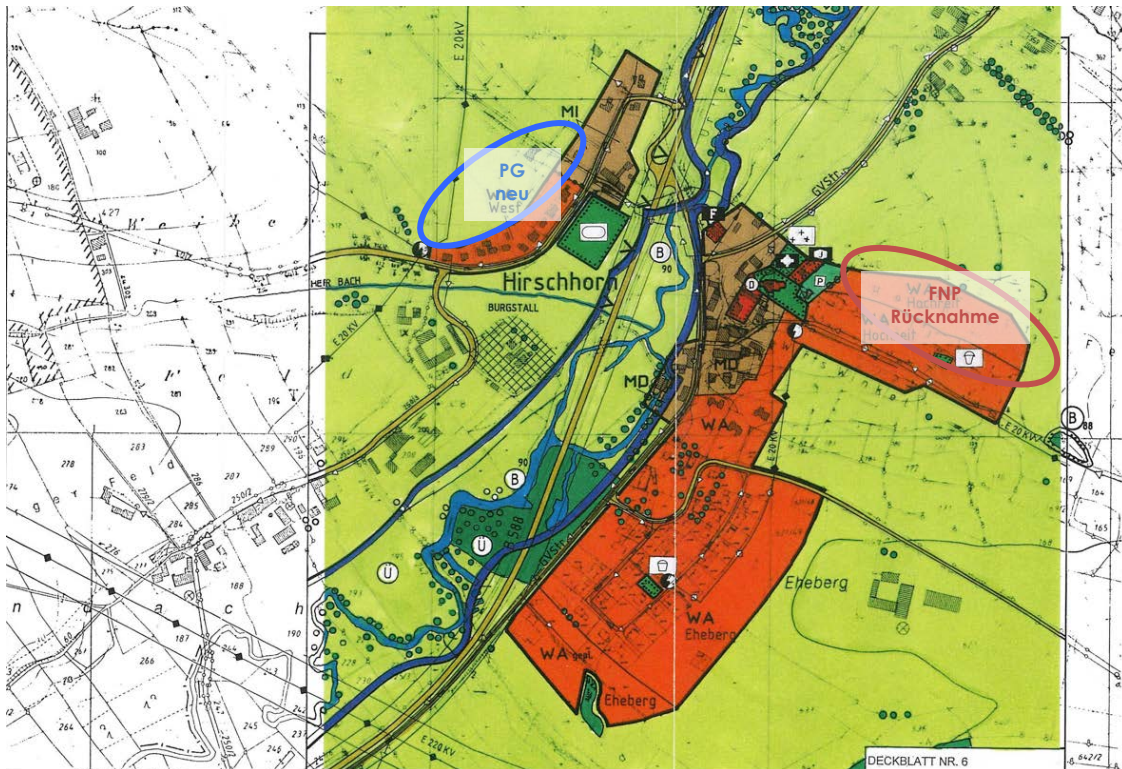


Abbildung: Derzeitiger Stand Flächennutzungsplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 07.02.1985 bzw. der Änderungen durch Deckblatt 6 mit Datum 18.12.2003 ist eine nordöstlich des neuen Planungsgebiets gelegene Teilfläche bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Östlich des neuen geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) befindet sich das Allgemeine Wohngebiet WA West, das bereits bebaut ist, mit Ausnahme der Parzellen im Nordwesten. Der Großteil der Neuplanung liegt auf derzeit als Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Flächen die derzeit als Acker und Grünland genutzt werden. Sowohl das Mischgebiet als auch das bestehende Wohngebiet „WA West“ liegen an der Gerastraße. Östlich der Gerastraße befindet sich ein Sportplatz, östlich davon der Geratskirchener Bach mit seinem ausgewiesenen Überschwemmungsbereich und die Bundesstraße 588. Südlich der neuen Planung sowie der Gerastraße befinden sich historische Gebäude (Schloss Hirschhorn mit Burgstall). Im westlichen Bereich befindet sich eine landschaftsbildprägende Baum-Strauchhecke, die auch als Biotop kartiert ist, sowie ein Stromverteiler. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „KRONWINKEL I“ liegen nicht vor, daher wird der Flächennutzungsplan durch vorliegende Planung im Parallelverfahren geändert.

Für die derzeit im Flächennutzungsplan als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellte Teilfläche im Nordosten des Siedlungsbereichs von Hirschhorn ist eine Rücknahme vorgesehen. Auf die Errichtung von Wohnbebauung soll hier verzichtet und die Fläche wieder als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, was auch der

derzeitigen Nutzung entspricht.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für das vorliegende Gebiet nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Bebauungsplan bzw. Umweltbericht Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend bzw. in detaillierter Form im Rahmen des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplans und ist Bestandteil dieser Begründung.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (**westlicher Teil mit dem Bereich der Neuausweisung und Bestandsüberplanung**) mit den Flurnummern 85/3, 85/2 Teil, 82/6, 81/2 Teil, 82/2, 82/1, 82/7, 82/5, 82/4, 82, 69 Teil, 69/3, 83 Teil, 84 Teil, 85 Teil, 86/2 Teil, 86, 104/11 Teil, 103/2, 103/1, 104/13 Teil, 104/10 Teil, 104/14 Teil und 60/2 Teil schließt eine Fläche von 6,16 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch bebaute Flächen mit gemischter Nutzung und die Bundesstraße B 588
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einer Hecke in ca. 50m Entfernung

Das Planungsgebiet (**Bereich der Flächenrücknahme**) mit den Flurnummern 178/2 (Teil) und 176 (Teil) schließt eine Fläche von 1,5 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch Wohnbebauung (WA Hochreit)
- im Westen durch einen Grünfläche und den Parkplatz der Kirche

2.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Das westliche Planungsgebiet (Neuausweisung) wird über neugeplante Straßen an die bereits bestehende Gerastraße angeschlossen. Diese führt in Richtung Westen zur Kreisstraße 46 (PAN46), in nordöstliche Richtung zur Bundesstraße 588.

Weitere Aussagen zur Erschließung sind der Entwurfserläuterung zum Bebauungsplan entnehmen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die 13. Flächennutzungsplanänderung soll zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Marktgemeinde Wurmansquick beitragen und für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kronwinkel I“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Das neue Planungsgebiet eignet sich aufgrund der Verfügbarkeit, der günstigen Erschließungssituation, Anbindung sowie der Exposition und der Lage für eine Bebauung. Die Rücknahme im östlichen Teil erfolgt da diese Fläche in absehbarer Zeit nicht bebaut werden kann und der Markt keinen unverhältnismäßigen Flächenüberhang an Wohnbauflächen generieren will. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und der parallel aufgestellte Bebauungsplan schaffen hierfür die Rahmenbedingungen und führen in diese in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung.

Geplant ist das bereits ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet „WA Hochreit“ zurückzunehmen und wieder als Landwirtschaftsfläche auszuweisen. Dagegen soll angrenzend an das bestehende Wohngebiet „WA West“ in Richtung Westen ein weiterer Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ein kleiner Teil entlang der Gerastraße als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Mischgebietsflächen sind teilweise bebaut, hier besteht lediglich Nachverdichtungspotential.

Die Erweiterung soll den derzeit bestehendem dringendem Bedarf an Bauland Rechnung tragen. Im „WA Hochreit“ spricht gegen eine Umsetzung die noch aktive Landwirtschaft auf Flurnummer 176 und Erwerbsmöglichkeit der Grundstücke.

Die Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Wurmansquick nicht entgegen.

4. Flächenbilanz

Rücknahme von Wohnbauland 1,5 ha

Ausweisung von Wohngebietsflächen 5,2 ha

wovon	0,35 ha bereits bebaut sind
wovon auf	2,15 ha kurzfristig umsetzbares Bauland geschaffen wird im Rahmen des Parallel aufgestellten Bebauungsplan Kronwinkel I
wovon auf	2,7 ha mittelfristig Bauland geschaffen wird

Ausweisung von Mischgebietsflächen 0,45 ha

wovon ca	0,2 ha bereits bebaut sind
wovon auf ca.	0,45 ha Baulandpotential besteht

Grünflächen Ortrandeingrünung 0,5ha

TEIL UMWELTBERICHT

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt aufgrund der konkreten Planungsabsichten im Bebauungsplan bzw. auf Ebene des Umweltberichtes, welche im Parallelverfahren aufgestellt werden.

5.1.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIN-Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn und der Flächennutzungsplan zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden im 07/2018 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,

geschützte Biotope	Ja, Lage in näherer Entfernung	Nicht zu erwarten, bleibt erhalten.
Überschwemmungsgebiete	Ja, Lage angrenzend	Angrenzend, Betroffenheit voraussichtlich keine
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

6. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

6.1 Beschreibung der Umweltprüfung

6.1.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung Siehe Kapitel 2.

6.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmalatlas, ABSP Rottal-Inn, Artenschutzkartierung, Geo-Fachdaten-Atlas), sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im 07/2018.

6.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgende Tabelle stellt nur eine Kurzübersicht der Bewertung der Schutz, Kultur und Sachgüter dar und trifft auch auf die Flächen welche über den Bebauungsplan „Kronwinkel I“ hinausgehen zu. Die detaillierte Betrachtung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“.

Die Flächenrücknahme ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt wie bisher. Es erfolgen durch die Bewirtschaftung Einträge von Nährstoffen und Düngemittel im Rahmen des

zulässigen Maßstabes, wie bisher. Eine Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen kann nicht mehr stattfinden.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Mittel bis hoch	Gering	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima/Luft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Mittel	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Mittel	Gering	Gering

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

7.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen nur bedingt, sogenannte „Baulücken“ aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht ausreichend zur Verfügung. Aufgrund des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und der eingeschränkten Erwerbsmöglichkeit ist die derzeit noch unbebaute als Allgemeines Wohngebiet „WA Hochreit“ geplante Fläche weniger geeignet und soll zurückgenommen sowie wieder als Landwirtschaftsfläche ausgezeichnet werden. Für den in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplanten Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden der Eingriff in die Natur und Landschaft, die Erschließung und ökologische Ausnutzung der Baukörper berücksichtigt. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser

Prüfung. Weiterführende Aussagen sind auch der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan sowie dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Markt Wurmansquick verfügt über ein gemeindliches Ökokonto, von dem der erforderliche Kompensationsbedarf gedeckt werden soll.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind bzw. werden Minimierungsmaßnahmen zum Schutze der Umwelt getroffen. Dies sind u.a. Festsetzungen zum Umgang mit dem anstehenden Boden, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Festsetzungen zur Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft, Festsetzung einer ortstypischen Bauweise und Gebäudetypologie sowie die Schaffung vernetzender Grünstrukturen. Weiterführende Aussagen sind dem Bebauungsplan „Kronwinkel I“ zu entnehmen.

8.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

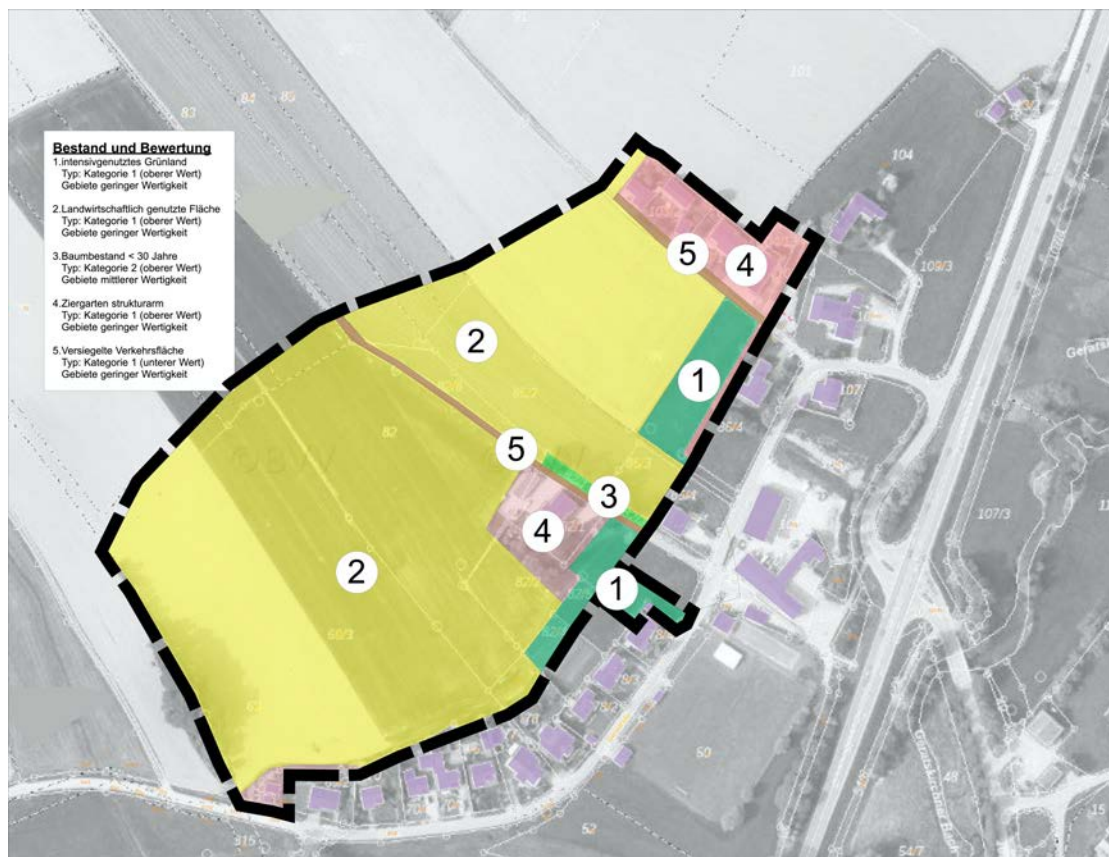
Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage der Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert und kompensiert werden. Diese Fläche leistet einen Beitrag zum Biotopverbund im Bereich des Grasenseer Baches.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

8.3 Eingriffsregelung

Eine detaillierte Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan „Kronwinkel I“. Nachfolgende Darstellung stellen nur eine grobe Bestandsbewertung und Abschätzung der möglichen Eingriffsfaktoren dar.



Fläche Nrn. 1

Ursprünglicher Zustand:

intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft	Oberer Wert		
Fazit		1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Flächen Nrn. 2

Ursprünglicher Zustand:

Ackerland

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem		Unterer Wert	

	Grundwasserflurabstand			
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert	
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft		Oberer Wert	
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung

Fläche Nrn. 4

Ursprünglicher Zustand:

Zierrgärten strukturarm

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Zierrgärten strukturarm		Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Fläche Nrn. 5

Ursprünglicher Zustand:

Verkehrsflächen

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Versiegelter Boden		Unterer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Fläche Nrn. 3

Ursprünglicher Zustand:

Baumbestand < 30 Jahre

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Baumbestand < 30 Jahre			Oberer Wert	
Boden	anthropogen überprägter			Unterer Wert	

	Boden unter Dauerbewuchs			
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		Oberer Wert	
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft		Oberer Wert	
Fazit			1b	Lebensraum mittlerer Bedeutung

Bewertung des Eingriffes:

Die Flächen Nrn. 1, 2, 4 und 5 stellen Lebensräume geringer Bedeutung dar. Bei einem Versiegelungsgrad unter 0,35 kann ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 - 0,5 und für einen Versiegelungsgrad über 0,35 kann ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 angesetzt werden.

Die Flächen Nrn. 3 stellt einen Lebensraum mittlerer Bedeutung dar. Bei einem Versiegelungsgrad unter 0,35 kann ein Kompensationsfaktor zwischen 0,5 - 0,8 und für einen Versiegelungsgrad über 0,35 kann ein Kompensationsfaktor von 0,8 - 1,0 angesetzt werden.

Eine Bewertung der Rücknahmefläche erfolgt nicht, da hier keine bilanzrelevanten Eingriffe stattfinden.

9. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

9.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten Baugebietserweiterung für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer (die Gemeinde)
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition bzw. Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb des zugehörigen Umweltberichts dargelegt.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohn- und Mischgebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen

Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

9.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Überwachung der Planung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten. Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Wurmansquick und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „WA West“ in Richtung Westen und Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland, die dem dringendem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen soll. Gleichzeitig werden Flächen zurückgenommen, welche in der bisherigen Flächennutzungsplanung als Wohngebiet dargestellt waren, aber kurz- und mittelfristig nicht umgesetzt werden können.

Für den Bereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes schafft die Grünordnung neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Vorhabenstandortes auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos, im Bereich des Grasenseer Baches, kompensiert. Für Flächen auf den noch kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wird sind entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu treffen. Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit Umweltbericht „Kronwinkel I“ werden weiterführende Aussagen und Festsetzungen insbesondere zum Immissionsschutz, Denkmalschutz und Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen.



.....
Erster Bürgermeister
Georg Thurmeier

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.