

B E G R Ü N D U N G
Z U M
B E B A U U N G S P L A N
M I T
G R Ü N O R D N U N G

**"Bebauungsplan Nr. 15
Reischach - Nord"**

Gemeinde Reischach



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

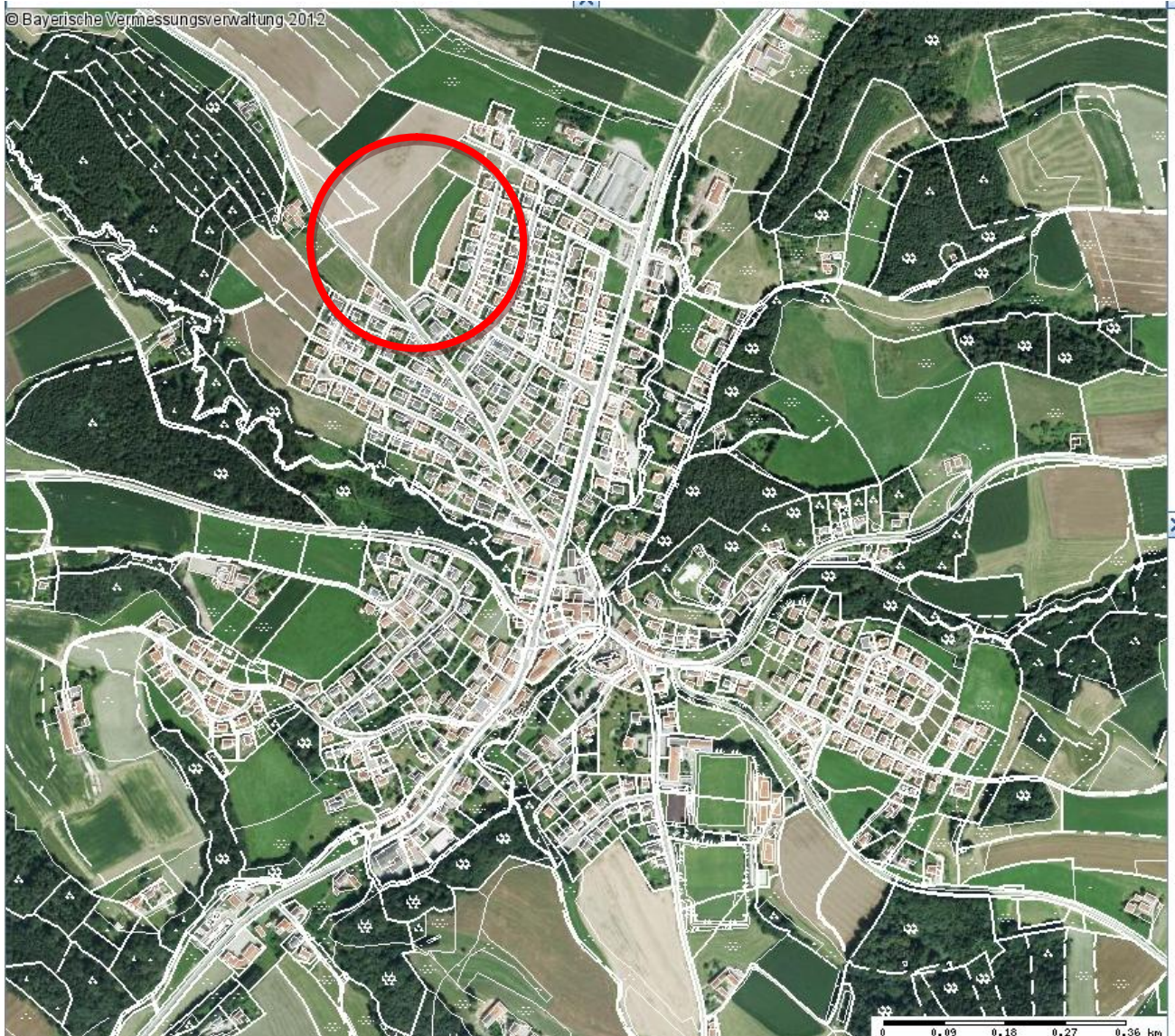
Reischach
Altötting
Oberbayern

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES | 5 |
| 1.1 Lage | 5 |
| 1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes | 5 |
| 1.3 Derzeitige Nutzung | 5 |
| 1.4 Topographie..... | 5 |
| 1.5 Kultur- und Sachgüter..... | 5 |
| 1.6 Altlasten..... | 5 |
| 1.7 Bestehende Leitungen..... | 5 |
| 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 6 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern..... | 6 |
| 2.2 Regionalplan | 6 |
| 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan..... | 8 |
| 3. PLANUNGSANLASS | 8 |
| 3.1 Bauleitplanverfahren | 8 |
| 3.2 Ziel und Zweck der Planung | 9 |
| 4. INHALT DES BEBAUUNGPLANES | 9 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 Mass der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 4.3 Städtebauliches Konzept | 10 |
| 4.4 Abstandsflächen | 11 |
| 5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)..... | 12 |
| 5.1 Verkehr | 12 |
| 5.2 Stellplätze | 12 |
| 5.3 Wasserversorgung..... | 12 |
| 5.4 Abwasserentsorgung..... | 12 |
| 5.4.1 Schmutzwasser | 12 |
| 5.4.2 Oberflächenwasser | 12 |
| 5.5 Stromversorgung | 13 |
| 5.6 Gasversorgung | 13 |
| 5.7 Abfallentsorgung | 13 |
| 5.8 Telekommunikation | 13 |
| 5.9 Löschwasser | 13 |
| 6. IMMISSIONSSCHUTZ | 13 |

| | | |
|---------|---|----|
| 7. | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 14 |
| 8. | ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN..... | 14 |
| 9. | UMWELTBERICHT..... | 15 |
| 9.1 | Einleitung | 15 |
| 9.1.1 | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes | 15 |
| 9.1.2 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes..... | 15 |
| 9.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .. | 15 |
| 9.2.1 | Ziele der Raumordnung/Regionalplanung: | 16 |
| 9.2.2 | Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan | 17 |
| 9.2.3 | Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete | 18 |
| 9.2.4 | Hochwasserschutz | 19 |
| 9.2.5 | Biotopkartierung Bayern..... | 19 |
| 9.3 | Bestandsaufnahme | 20 |
| 9.3.1 | Potentielle Natürliche Vegetation | 20 |
| 9.3.2 | Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)..... | 20 |
| 9.3.3 | Bestandsaufnahme der Schutzgüter..... | 20 |
| 9.3.3.1 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 20 |
| 9.3.3.2 | Schutzgut Boden..... | 23 |
| 9.3.3.3 | Schutzgut Wasser | 23 |
| 9.3.3.4 | Schutzgut Klima | 24 |
| 9.3.3.5 | Schutzgut Landschaftsbild..... | 24 |
| 9.3.3.6 | Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)..... | 25 |
| 9.3.4 | Kultur- und Sachgüter | 26 |
| 9.4 | Bewertung des Bestandes..... | 27 |
| 9.5 | Auswirkungen des Vorhabens..... | 29 |
| 9.6 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung.... | 29 |
| 9.7 | Nachweis der Ausgleichsfläche | 32 |
| 9.8 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 32 |
| 9.9 | Vermeidungsmaßnahmen | 32 |
| 9.10 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 34 |
| 9.11 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken..... | 34 |
| 9.12 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 34 |
| 9.13 | Zusammenfassung | 34 |

Übersichtslageplan ohne Maßstab



**Geplantes Wohngebiet
„Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“**

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Reischach. An das geplante Wohngebiet „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“ grenzen im Norden, Osten, Süden die vorhandene Bebauung, im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche an.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24.154 m².

Der Bebauungsplan betrifft 2 Teilbereiche: den flächenmäßig größeren Bereich nördlich der Arbinger Straße mit ca. 22.232 m² und den Bereich für das vorgesehene Regenrückhaltebecken mit ca. 1.922 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden Flur-Nummern enthalten: 104/5, 104/6, 104, 104/123 TF, 104/8, 105/2 TF, 104/3 TF.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

1.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Arbinger Straße fällt allgemein in Etwa von West nach Ost, im Südwesten mit ca. 4% im Nordwesten bis ca. 11%.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD).

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

1.6 Altlasten

Mit Altlasten auf den Flächen ist nicht zu rechnen. In diesem Bereich sind keine Aufschüttungen bekannt, hier steht das Urgelände an.

1.7 Bestehende Leitungen

Im Planungsgebiet selbst sind keine Leitungen bekannt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich das Gemeindegebiet von Reischach in der Region 18 - –Südostoberbayern. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Gemeinde Reischach als Kleinzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung ausgewiesen und den Mittelzentren Altötting - Neuötting zugeordnet.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist die Gemeinde Reischach als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Reischach gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 18 – Südostoberbayern.

Bezüglich der Entwicklungsachsen gibt der Regionalplan folgende Ziele vor:

2 Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung

- 2.1 Z** Neben den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen die regionalen Entwicklungsachsen zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen.
An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.

Als Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung werden bestimmt:

- Mühldorf a. Inn – Waldkraiburg – Soyen – Wasserburg a. Inn (im Zuge der Bahnlinie Mühldorf a. Inn – Wasserburg a. Inn - Rosenheim)
- Wasserburg a. Inn – Altenmarkt a. d. Alz (im Zuge der B 304)
- Markt I - Burghausen - Tittmoning - Laufen - Freilassing – Berchtesgaden (im Zuge der B 20)
- (Eggenfelden) - Altötting/Neuötting – Burgkirchen a. d. Alz - Tittmoning - Laufen - Freilassing (im Zuge der B 588 und der St 2107)
- (Gangkofen) – Neumarkt Sankt Veit (im Zuge der St 2111/2086)
- Tittmoning/Fridolfing - (Oberösterreich) (im Zuge einer neuen Salzachbrücke).

Der Regionalplan der Region 18 sieht folgende Grundsätze und Ziele in der Siedlungsentwicklung vor:

G Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

- 2 G Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein. (B)

3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

- 3.1 Z Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (B)

- 4 G Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht.
In den Entwicklungsachsen, die in naturräumlich bedeutsamen Flusstälern verlaufen, ist eine organische Siedlungsentwicklung vorzusehen. In den engen Talräumen des Inns zwischen Wasserburg a. Inn und Mühlendorf a. Inn sowie der Salzach zwischen Freilassing und Burghausen – ausgenommen Laufen - soll die Siedlungsentwicklung eingeschränkt werden. (B)

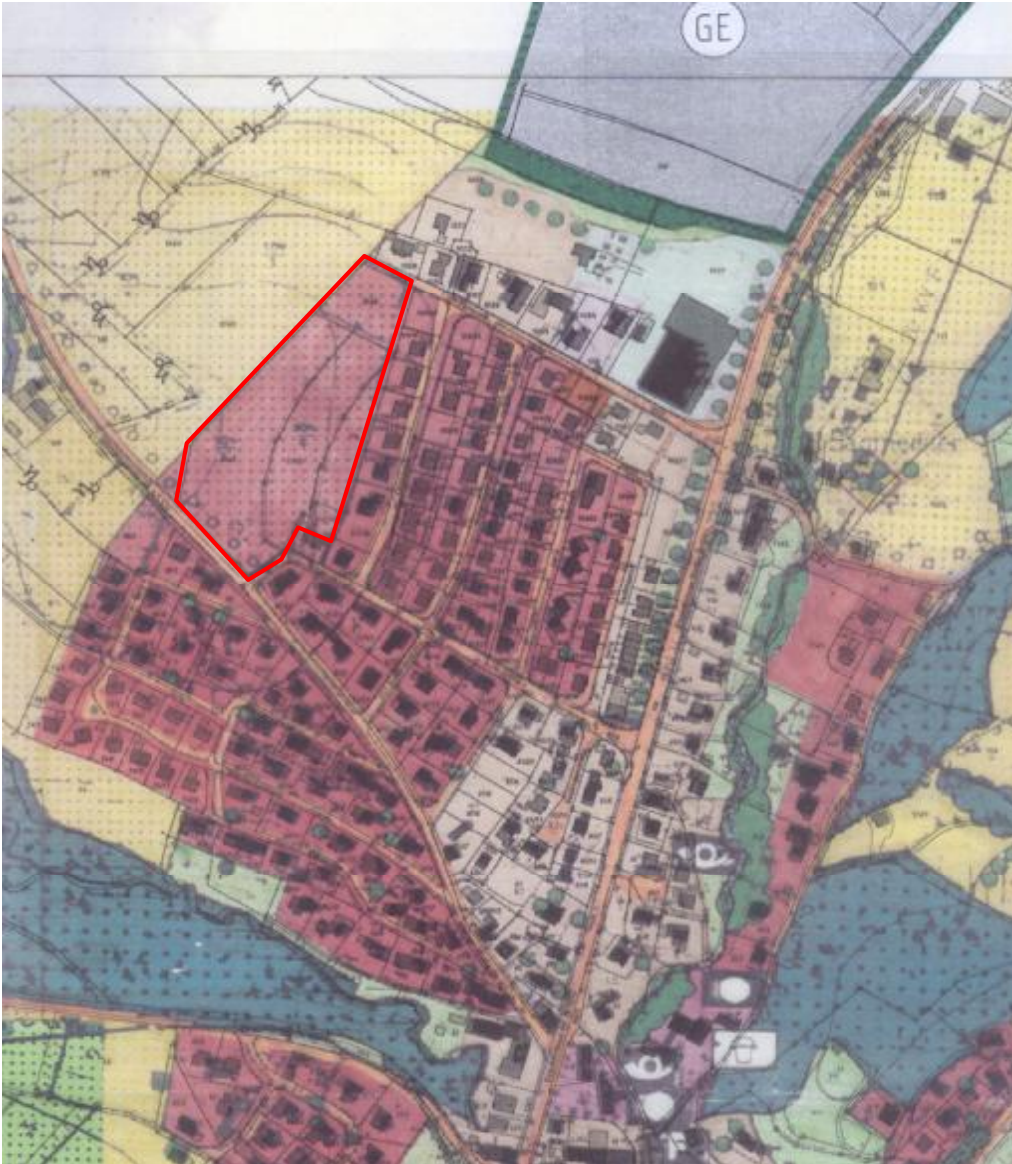
Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Reischach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen in engen Zusammenhang zum Ort zu schaffen.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das geplante WA befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Da die einzelnen Flächen im Flächennutzungsplan nicht flächenscharf abgegrenzt werden, kann die Planung im Gesamten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan Gemeinde Reischach (unmaßstäblich)

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Bauleitplanverfahren

Die Gemeinde Reischach hat bereits die im Osten, Süden und Norden an den Geltungsbereich angrenzenden vorhandene Wohnbebauung über Bebauungspläne

entwickelt. Diese Flächen sind bereits vollständig überbaut, so dass es Ziel der Gemeinde ist einen direkt an die vorhandene Bebauung anschließenden Teilbereich als Wohngebiet zu entwickeln.

Dabei wird durch die Lage im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung und der vorhandenen Infrastruktur dem Leitbild der Regionalplanung Rechnung getragen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort auch weiterhin gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Ziel der Gemeinde Reischach ist es Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser bereit zu stellen. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine verdichtete Bauweise mit möglichst geringer Erschließung und eine intensive Durchgrünung und Eingrünung sind vorgesehen.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist, gemäß dem vorhandenen Vorentwurf, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung unter die in der BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf kleiner/gleich 0,35 festgesetzt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl / GRZ:

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

maximalen Wandhöhe:

Nachdem das Gelände innerhalb des Geltungsbereich eine bewegte Topographie und zusätzlich noch in einigen Teilbereichen unterschiedliche Neigungen aufweist, werden die Baugrundstücke in verschiedene Bereiche aufgeteilt, in denen je nach natürlichen Geländeverlauf unterschiedliche maximale Wandhöhen zugelassen werden. Mit dieser Unterteilung des Baugebiets bezüglich der maximal zugelassenen Wandhöhe wird auf die anspruchsvolle Topographie eingegangen.

Für das Planungsgebiet werden folgende maximale Wand- bzw. Firsthöhen festgelegt.

Sattel-, Walm-, Zeltdach:

maximal zulässig an der Traufe: zwischen 6,80 m und 7,40 m je nach Bereich

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §16 Absatz 2 und 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird gemäß §19 Abs. 3 + 4 BauNVO geregelt.

4.3 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Einbindung der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Ortsabrundung entwickelt werden, die den dörflichen Charakter der Umgebung aufgreift.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege
- das Landschaftsbild

Um dem bewegten Gelände am Ortsrand in Anschluss an die typische bestehende Siedlungsbebauung gerecht zu werden und die Neubebauung harmonisch zum Bestand in das Ortsbild einzufügen wurden eine Vielzahl an gestalterischen Festsetzungen getroffen:

- In den topographisch schwierigen Bereichen (deutliche Höhendifferenz zwischen benachbarten Baugrundstücken) in denen ein Zusammenbau zweier benachbarter Garagen auf Grund des Geländehöhenunterschieds gestalterisch nicht befriedigend zu lösen ist, wurde die Lage der Garage durch das Festsetzen der Garagenzufahrt fixiert.
- In den Bereichen, in denen das Baugrundstück parallel zu den Höhenlinien verläuft wurde die Hauptfirstrichtung der Wohn- und Nebengebäude festgesetzt.
- Die Dachformen wurden auf symmetrisch geneigte Dächer beschränkt
- Für jedes Baugrundstück wurde ein Vorschlag für die Bebauung eingezeichnet
- Die maximal zulässigen Wandhöhen an der Traufe wurden je nach Topographie unterschiedlich hoch festgesetzt

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

Besonderer Augenmerk liegt bei der Planung darauf, dass den Bauwerbern möglichst viele Freiheiten in der Gestaltung der Baukörper gegeben werden. Trotzdem soll eine städtebauliche Ordnung ablesbar sein. Diese städtebauliche Ordnung soll durch eine räumliche Fassung des Straßenraums erreicht werden. Dies wird zum Einen erreicht durch das Festsetzen von Straßenbäumen und durch die Festsetzung einer Baulinie auf der jeweiligen Talseite der Erschließungsstraßen.

4.4 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.

Durch die Ausweisung von teilweise großzügigeren Baufenstern wird bei der Situierung der Gebäude auf der Parzelle den einzelnen Bauherren größtmögliche Freiheit gegeben.

Jedoch sind die Abstandflächenregelungen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Lediglich bezüglich der Garagen, deren Urgelände unterhalb der Erschließungsstraße liegen, wird bezüglich des Art. 6 Abs. 9 Satz 1, Nr. 1 von der erlaubten mittleren Wandhöhe von 3,0 m abgewichen. Hier darf die traufseitige Wandhöhe von Grenzgaragen oder grenznahen Garagen bis zu einen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenzen einschließlich deren Nebenräume maximal 4,0 m betragen. Dies wird auf Grund der Hanglage notwendig, damit die Einfahrtshöhe der Garagen an der Erschließungsstraße mit einer normalen Durchfahrtshöhe von 2,2 m – 2,5 m gebaut werden kann. Durch das dann nach unten abfallende Gelände sind Wandhöhen bis zu 4,0 m notwendig und damit zulässig.

Nachdem diese Abweichungen für alle Baugrundstücke mit dieser Topographie gilt und somit alle Bauherren dieser Bereiche, die gleiche Abweichung beanspruchen können, ist eine Benachteiligung betroffener Nachbarn ausgeschlossen.

Ebenso gilt diese Abweichung nur für Garagen und deren Nebenräume. Für die Wohngebäude sind die Abstandflächen nach BayBO einzuhalten. Damit ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung der Wohngebäude gewährleistet ist.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Gebiet nördlich der Arbinger Straße wird von Süden her über die vorhandene Zufahrt von der Arbinger über die Nordendstraße erschlossen. Gleichzeitig wird im Norden eine Anbindung über die Florianstraße ermöglicht.

Es ergibt sich eine tropfenförmige Ringerschließung, die in einem kleinen Platz zusammengeführt wird, der ergänzt durch eine öffentliche Grünfläche den Mittelpunkt des Gebiets bildet. Die östliche Schleife soll als Einbahnstraße ausgebildet werden, alle restlichen Erschließungsstraßen im Gegenverkehr.

Für den Straßenraum stehen bei Gegenverkehr 7 m zur Verfügung (Fahrbahn + Gehweg + Multifunktionsstreifen aus Parken und Baumscheiben), bei Einbahnstraßen stehen 5 m zur Verfügung

Nach Westen wird ein entsprechend breiter öffentlicher Grünstreifen gesichert, um eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Osten zu ermöglichen.

In regelmäßigen Abständen werden gezielt Baumscheiben in den Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum der Anliegerstraße gesetzt, um den Verkehrsfluss absichtlich zu bremsen und eine Durchgrünung des Straßenraumes sicherzustellen (siehe Regelschnitte Anliegerstraße).

Im Bereich der Einbahnstraße wird ebenso wie in der Anliegerstraße ein straßenbegleitender Mehrzweckstreifen geplant, ein separat ausgewiesener Fußweg ist hier nicht vorgesehen.

5.2 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“ nur straßenbegleitend entlang der Anliegerstraßen geplant.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Reischach.

5.4 Abwasserentsorgung

Auf dem gesamten Gebiet ist ein getrennter Abfluss von Schmutz- und Regenwasser geplant.

5.4.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird über Anschlüsse in das bestehende Kanalnetz der Abwasseranlage von Reischach gesichert.

5.4.2 Oberflächenwasser

Das überschüssige Dachflächenwasser, das leicht verschmutzte Oberflächenwasser der Garagenvorplätze soll soweit möglich im Baugebiet versickert werden.

Die Straßenabwässer, sowie alle leicht verschmutzten Oberflächenwasser und Dachflächenwasser, die nicht im Baugebiet selbst versickern können, werden über einen

Oberflächenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Aufgrund der Größe der vorgesehenen befestigten Flächen ist davon auszugehen, dass ein Wasserrechtsverfahren für die Niederschlagswasserbehandlung durchgeführt werden muss.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

5.6 Gasversorgung

Ein Anschluss des Baugrundstückes an die Gasversorgung ist nicht geplant.

5.7 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.8 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.9 Löschwasser

Entsprechend dem Arbeitsblatt V 405 des DVWB muss die Löschwasserversorgung aus öffentlichen Wasserleitungen mindestens 800 l/min betragen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Ebenso ist von einer Lärmbelastung aus der Umgebung auf das geplante Wohngebiet nicht auszugehen. In der Nachbarschaft sind keine übergeordneten Straßen oder sonstige lärmintensive Infrastruktureinrichtungen (Schiene etc.) vorhanden. Die umgebende Bebauung besteht ausschließlich aus Wohnhäusern. Somit ist nicht von einer relevanten Lärmbelastung, die über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgeht zu rechnen.

Vom Planungsbüro GEO.VER.S.UM wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Kreisstraße AÖ32 auf das geplante Wohngebiet Reischach Nord mit einer vereinfachten Prüfung untersucht. Hiermit sollte dem Einwand des technischen Umweltschutzes am Landratsamt Altötting im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange Rechnung getragen werden und die Verkehrslärmsituation geklärt werden. Nach Absprache mit Herrn Althammer (LRA Altötting) wurde eine Trendprognose für das Verkehrsaufkommen auf der Kr AÖ32 vorgenommen und auf der Grundlage der aktuellen Planung und der räumlichen Verhältnisse vor Ort eine vereinfachte Berechnung durchgeführt (siehe Anlage).

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass

- Im Prognosejahr 2030 der Orientierungswert im Zeitbereich NACHT um 2dB(A) überschritten wird, der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV jedoch deutlich eingehalten werden kann.
- die Überschreitung des Orientierungswertes durch den Gemeinderat abwägungsfähig ist
- Die Überschreitung des Orientierungswertes als Hinweis in den BPlan aufgenommen werden soll
- Aufgrund des Berechnungsergebnisses keine weiteren Änderungen, Einschränkungen, Auflagen oder Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

In der Stellungnahme der Umwelttechnik (Untere Immissionsschutzbehörde) zum Bebauungsplanentwurf wird die Aussage getroffen, dass bei einem Abstand von 17,5 m von der Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 32 die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ für Wohnräume eingehalten werden können.

Deshalb wurde auf Grund dieser Stellungnahme der Umwelttechnik (Untere Immissionsschutzbehörde) im Bebauungsplan eine „Richtwertlinie“ mit einem Abstand von 17,5 m zur Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 32 eingetragen. Zusätzlich wurde noch durch die Darstellung eines Bauvorschlages außerhalb dieses Streifen klargestellt, dass mit diesem Bauvorschlag die Orientierungswerte der DIN Norm 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können.

Der Hinweis, dass sich für das Prognosejahr 2030 rechnerisch eine Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht bei Unterschreitung der eingetragenen „Richtwertlinie“ von 17,5 m zur Straßenmitte der Kreisstraße ergeben könnte, wurde unter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. (siehe Schalltechnische Stellungnahme zum Verkehrslärm Kr. AÖ 32 vom Büro GEO.VER.S.UM, vom 05.10.2012)

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,35

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

| | | |
|--|-----|-----------------------|
| Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches | ca. | 24.154 m ² |
| abzüglich der Fläche der neu geplanten Verkehrsflächen | ca. | 3.477 m ² |
| Bruttofläche Allgemeines Wohngebiet | ca. | 20.677 m ² |
| abzüglich der öffentlichen Grünflächen | ca. | 577 m ² |
| abzüglich des Regenrückhaltebeckens | ca. | 1.922 m ² |
| Nettobaupläche Allgemeines Wohngebiet | ca. | 18.178 m ² |

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Reischach. An das geplante Wohngebiet „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“ grenzen im Norden, Osten und Süden die vorhandene Bebauung, im und Westen landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24.154 m².

Der Bebauungsplan betrifft 2 Teilbereiche: den flächenmäßig größeren Bereich nördlich der Arbinger Straße mit ca. 22.232 m² und den Bereich für das vorgesehene Regenrückhaltebecken mit ca. 1.922 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgenden Flurnummern: 104/5, 104/6, 104, 104/123 TF, 104/8, 105/2 TF, 104/3 TF.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Reischach als wertvollen Wohnstandort auch weiterhin gewährleisten zu können ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Ziel der Gemeinde Reischach ist es Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser bereit zu stellen. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine verdichtete Bauweise mit möglichst geringer Erschließung und eine intensive Durchgrünung und Eingrünung erfolgen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stellt an dieser Stelle außerdem eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Die aktuellen Darstellungen der Flächennutzungsplanung werden im Aufstellungsverfahren zum FNP geändert und stehen somit der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

| | Ziele | nach Fachgesetz, Fachplan | Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung |
|---|---|---|---|
| 1 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | § 1 a) Abs. 2 BauGB | Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraßen. |
| 2 | Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss | Wasserhaushaltsrecht | Für die versiegelten Flächen und die Dachflächen ist der Aufbau eines Trennsystems mit Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. |
| 3 | Luftreinhaltung | Immissionschutzrecht | Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten. |
| 4 | Vermeidung von Lärm | Immissionschutzrecht | Eine Belastung des geplanten Wohngebietes durch Lärm aus der Umgebung ist nicht zu erwarten. Ebenso ist mit keiner Lärmbelastung ausgehend vom geplanten Wohngebiet auf die umgebende Bebauung auszugehen. |
| 5 | Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen | Abfallrecht | Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. |
| 6 | Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern | Wasserhaushaltsrecht | In dem Gebiet ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Trennsystem vorgesehen. |
| 7 | Schutz des Landschaftsbildes | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (derzeit in Aufstellung) | Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung und der Überstellung der Anliegerstraße mit Großbäumen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. |

9.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Gemeinde Reischach gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 18 – Südostoberbayern und ist als allgemeiner ländlichen Raum ausgewiesen.

Der Regionalplan der Region 18 sieht folgende Ziele vor:

- § Flächensparende Entwicklung von Bauland
- § Im Zusammenhang mit bebauten Orten
- § Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- § Verhinderung der Zersiedlung der freien Landschaft
- § Organische Siedlungsentwicklung entsprechend der Größe der Gemeinde zur Deckung des Bedarfs
- § Bereitstellung für Bauland für ansässige Bevölkerung
- § Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § Förderung und Erhalt der typischen ländlichen Siedlungsweise

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Reischach für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

9.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich nördlich der Arbinger Straße als Wohnbaufläche, der Bereich für das Regenrückhaltebecken als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

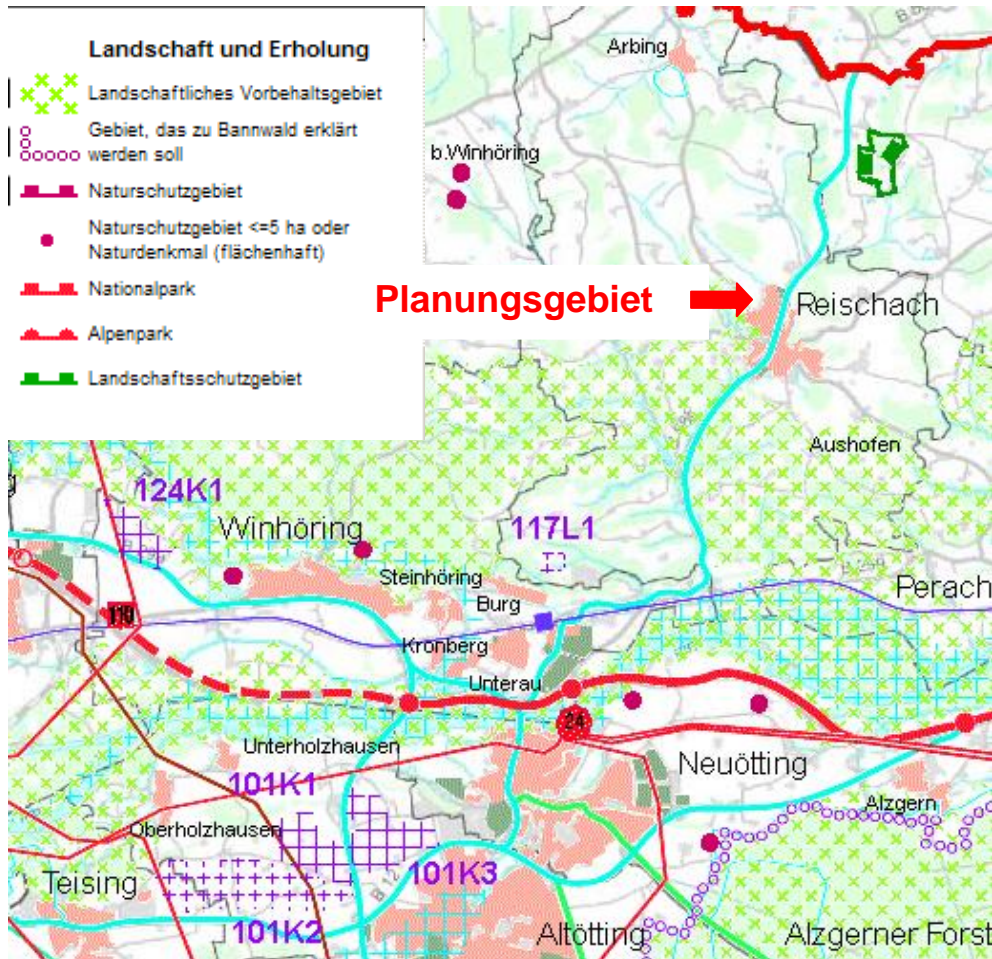
Diese Darstellungen des Flächennutzungsplans werden für den Bebauungsplan im Wesentlichen zugrunde gelegt.

Da die einzelnen Flächen im Flächennutzungsplan nicht flächenscharf abgegrenzt werden, kann die Planung im Gesamten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans erfolgt nicht, da die Planung keine Abweichung darstellt.

9.2.3 Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete

Aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Südostoberbayern (18) zeigt sich in diesem Bereich weder ein Landschaftsschutzgebiet noch ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet. Im Süden schließt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.

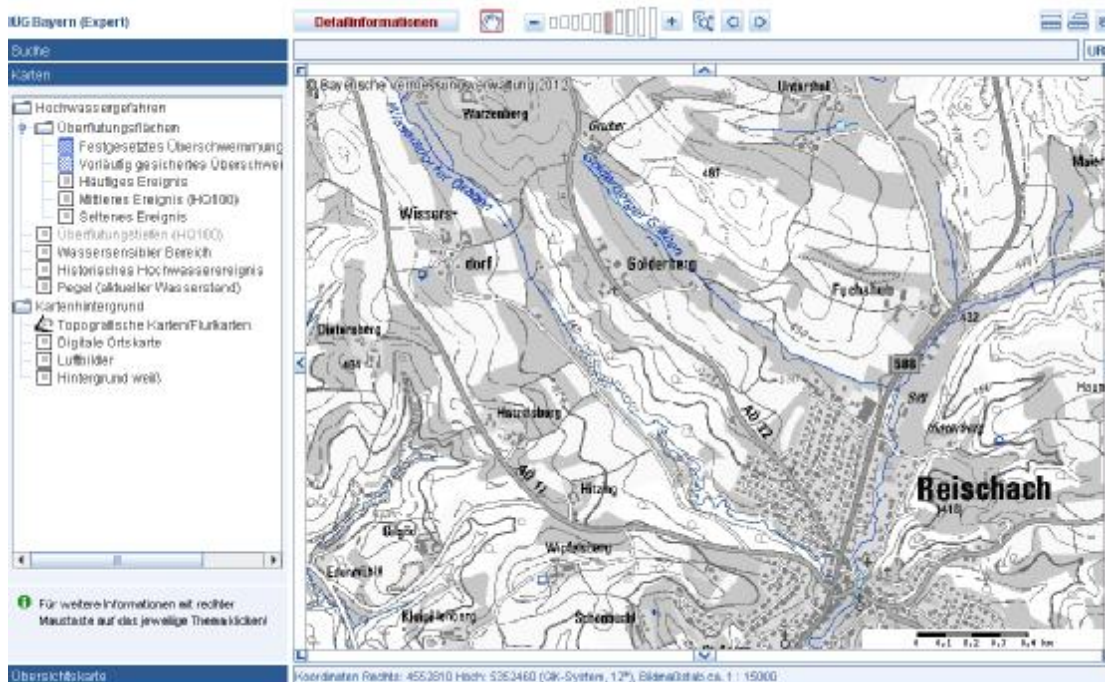


Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Südostoberbayern (18)
(Ausschnitt unmaßstäblich)

Auch die nächsten FFH- bzw. SPA Gebiete sind mehrere hundert Meter vom Planungsgebiet entfernt und erfahren keine Beeinträchtigung bezüglich ihrer Schutzziele.

9.2.4 Hochwasserschutz

Der Planungsbereich befindet sich nicht im vorläufig gesicherten oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet nach §31b WHG.



Ausdruck aus „Informationsdienst Überschwemmunggefährdete Gebiete (IUG), unmaßstäblich www.lfu.bayern.de

9.2.5 Biotopkartierung Bayern

Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und in der Umgebung des Planungsgebiets sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern kartiert.



Kartenausschnitt aus http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm (unmaßstäblich)

9.3 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24.154 m². Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung und für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich. Für diese Fläche wurde die Bestandsaufnahme bezüglich der Schutzgüter durchgeführt.

9.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Hainsimsen-(Tannen-)Buchenwald mit Weißer Hainsimse in Erscheinung.

9.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Da die Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden, können sie als relativ intensiv genutzte und anthropogen stark beeinflusste Flächen angesprochen werden.

Die in der weiteren Umgebung amtlich kartierten Biotopflächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt, in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Flächen.

Daher kann bei dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Bebauungsplanung berührt werden und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG gegeben sein könnte, da keine Biotopflächen dieser Arten im Wirkungsbereich / Vorhabensgebiet beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Durchführung einer saP ist nicht erforderlich.

9.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

9.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Intensiv genutztes Grünland Größe 23.699 m²,

Gemäß Leitfaden (Liste 1a) wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Intensiv genutztes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.



Bild 1 (Blick von Florianstraße ins Planungsgebiet)



Bild 2 (Blick nach Norden ins Planungsgebiet)



Bild 3 (Blick von Arbinger Straße nach Süden ins Planungsgebiet)

Auswirkungen

Die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche hat nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt werden die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung im Bereich der Bauflächen und zum anderen durch die neu zu bauenden öffentliche Erschließungsstraßen. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

9.3.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Untersuchungsbereich befindet sich an einem Osthang im oberen Hangbereich.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wieder hergestellt. Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung in den Baufenstern und zum anderen durch die neu zu bauende Erschließungsstraße. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als mittlere Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

9.3.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser:

Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Das Gelände liegt nicht innerhalb von vorübergehend festgesetzten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und besitzt einen relativ hohen Grundwasserflurabstand.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird beeinträchtigt.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster und der geplanten Erschließungs-

straße und damit der Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

9.3.3.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Versiegelung von einem Großteil der Flächen wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

9.3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Reischach. Südlich, östlich und im Norden schließt direkt vorhandene Wohnbebauung an. Im Westen schließen landwirtschaftliche Grünflächen an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die vorhandenen Bebauung in der Umgebung stellen bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a dieses als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) einzuordnen.

9.3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Beschreibung

Das landwirtschaftliche Grünland ist im Bestand geprägt durch die Kreisstraße nach Arbing (Arbinger Straße) und die umgebende Bebauung im Süden, Osten und Norden.

Dadurch ist das Gebiet bereits vorbelastet. Die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht zusätzliche Beeinträchtigungen, die im Vergleich zum Bestand nur zu einer geringen Veränderung führen. Das Planungsgebiet hat nur einen geringen Wert für die Erholung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist hier mit geringen dauerhaften Änderungen im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung in der Art der Störungen zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lärm

Beschreibung:

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Ebenso ist auf Grund der durchwegs angrenzenden Nutzung als Wohngebiet mit keiner Lärmbelastung über das gesetzlich erlaubte Maß für das Planungsgebiet zu rechnen.

Landwirtschaft: Hier kann davon ausgegangen werden, dass durch die geruchs- und lärmrelevante Bewirtschaftung des benachbarten landwirtschaftlichen Flächen im Westen keine, über das örtliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsstraßen und der Errichtung der Wohngebäude kommen.

Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die baubedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Lärm sind auf Grund der fehlenden Vorbelastung im Vergleich zum Istzustand baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Bei einer einfachen schalltechnischen Überprüfung durch das Büro GEO.VER.S.UM bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen der Kreisstraße AÖ32 auf das geplante Wohngebiet Reischach Nord stellte sich heraus, dass im Prognosejahr 2030 der Orientierungswert im Zeitbereich NACHT um 2dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV kann jedoch deutlich eingehalten werden (siehe Anlage).

In der Stellungnahme der Umwelttechnik (Untere Immissionsschutzbehörde) zum Bebauungsplanentwurf wird die Aussage getroffen, dass bei einem Abstand von 17,5 m von der Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 32 die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ für Wohnräume eingehalten werden können.

Deshalb wurde auf Grund dieser Stellungnahme der Umwelttechnik (Untere Immissionsschutzbehörde) im Bebauungsplan eine „Richtwertlinie“ mit einem Abstand von 17,5 m zur Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 32 eingetragen. Zusätzlich wurde noch durch die Darstellung eines Bauvorschlages außerhalb dieses Streifen klargelegt, dass mit diesem Bauvorschlag die Orientierungswerte der DIN Norm 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können.

Die mögliche Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht im Prognosejahr 2030 bei Ausnutzung des Baufensters über die 17,5 m Linie hinaus, wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a dieses als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) einzuordnen

9.3.4 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

Es sind weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen zu erwarten.

9.4 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

| Einstufung des Bestandes | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaftsbild | Gesamtbewertung |
|------------------------------------|--|---|---|---|---|--|
| Intensiv genutztes Grünland | intensiv genutztes Grünland à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflur-abstand à Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert) | Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen à Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert) | Ortsabrundung à Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert) | Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild |

Legende





M 1 : 2.000

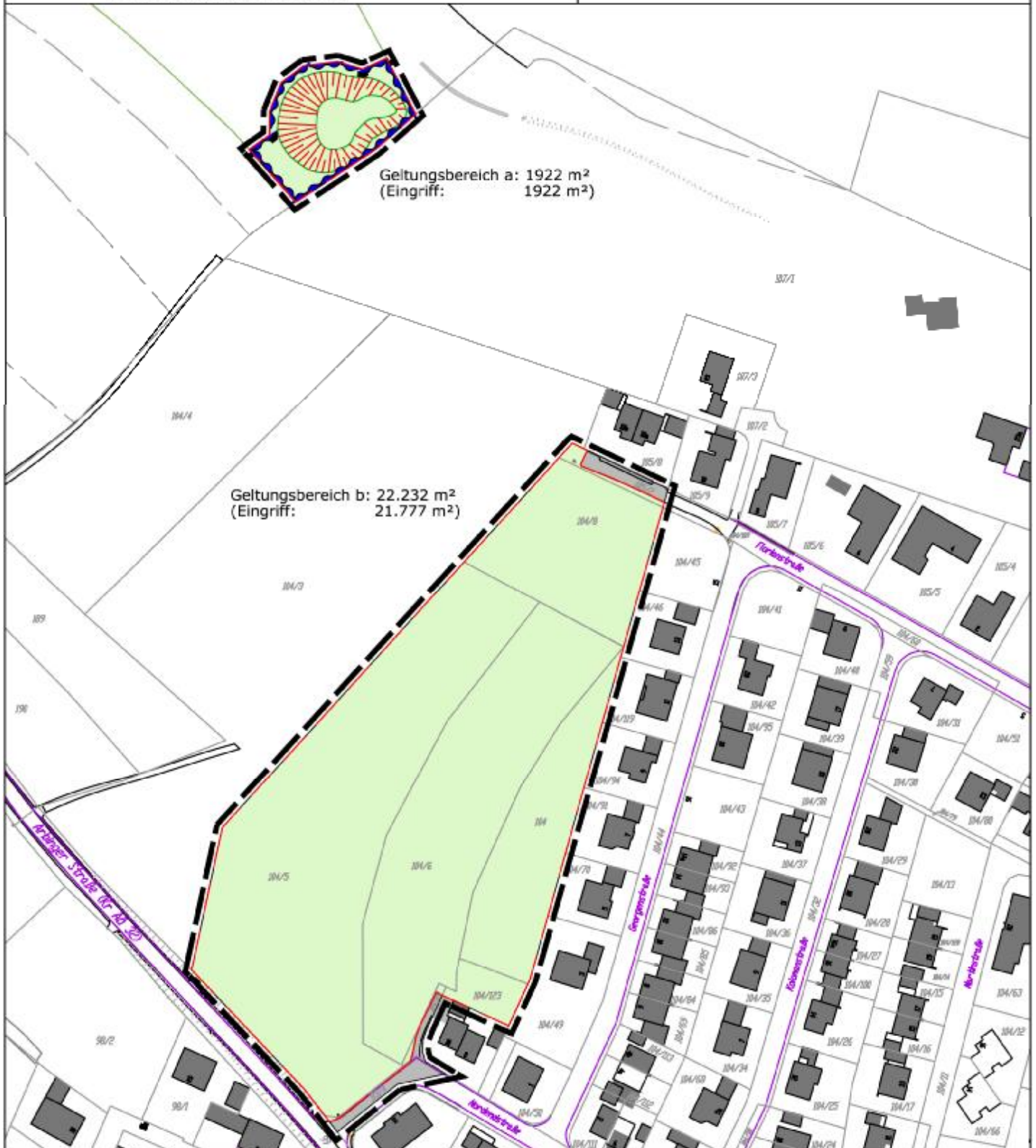
Eingriff

"Bebauungsplan Nr. 15,
Reischach Nord" mit integrierter
Grünordnung

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



-  Geltungsbereich a+b Bebauungsplan:
1.922 + 22.232 = 24.154 m²
 -  kein Eingriff (bestehende Strassen): 454 m²
 -  Eingriff Wiese: 23.586 m²
1.922 + 21.777 = 23.699 m²
 -  Eingriffsfläche: 23.699 m²
geplante GRZ ≤ 0,35
Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kompensationsfaktor: 0,3
- Gesamtbedarf an Kompensationsfläche für
Bebauungsplan: 7.110 m²**



9.5 Auswirkungen des Vorhabens

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet definiert. Die bestehenden Erschließungsstraßen werden nicht bilanziert.

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Eingriff: | 23.699 m² |
| Festgesetzte GRZ im WA: | kleiner als 0,35 |

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ kleiner als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von < 0,35), Typ B einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen (Pflanzgebot an der westlichen Baugebietsgrenze und Überstellung der Erschließungsstraßen mit Großbäumen, Vermeidung von Zaunsockeln) wird die Verwendung des Faktors 0,3 als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

| | Kompensationsfaktor aller Schutzgüter | Flächengröße | Kompensationsbedarf |
|---------------------------------|--|-----------------------|----------------------------|
| Grünfläche | 0,3 | 23.699 m ² | 7.110 m ² |
| Ausgleichsflächenbedarf: | | | 7.110 m² |

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 23.699 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 7.110 m² erforderlich.

9.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum BP mit Grünordnung „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“

| Schutzgut | Leistungsfähigkeit | | | Empfindlichkeit | | | Gesamteinstufung | | | Bemerkungen |
|------------------------------|--------------------|--------|------|-----------------|--------|------|------------------|--------|------|--|
| | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | |
| | | | | | | | | | | Bebauungsplan |
| Arten- und Lebensräume | x | | | x | | | x | | | Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hier sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. |
| Boden | | x | | | x | | | x | | Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden. |
| Klima/ Luft | x | | | x | | | x | | | Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. |
| Wasser | | x | | | x | | | x | | Gebiet außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes mit ausreichend großen Grundwasserflurabstand. |
| Landschaftsbild und Erholung | x | | | x | | | x | | | Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Wohngebietes keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung gestörten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. |
| Kultur u. Sachgüter | x | | | x | | | x | | | nicht vorhanden |
| Mensch und Gesundheit, Lärm | x | | | x | | | x | | | Durch die Neuausweisung des Wohngebietes entsteht keine zusätzliche Lärmquelle, die Überschreitungen der zulässigen Immissionen bei der nächstgelegenen Nachbarschaft hervorrufen würde. Ebenso ist nicht von erheblichen Lärmemissionen aus der Nachbarschaft auf Grund der vorhandenen |

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum BP mit Grünordnung „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“

| Schutz- gut | Leis- tungs- fähigkeit | | | Empfind- lichkeit | | | Gesamt- einstu- fung | | | Bemerkungen |
|----------------|------------------------------|--------|------|----------------------|--------|------|----------------------------|--------|------|---|
| | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | gering | mittel | hoch | |
| | | | | | | | | | | Bebauungsplan |
| | | | | | | | | | | Nutzung auszugehen. Lediglich bezüglich der Lärmemissionen ausgehend von der Kreisstraße AÖ32 auf das geplante Wohngebiet Reischach Nord zeigt sich eine Überschreitung des Orientierungswertes im Zeitbereich NACHT um 2dB(A) im Prognosejahr 2030 bei Unterschreitung der eingetragenen „Richtwertlinie“ von 17,5 m zur Straßenmitte der Kreisstraße. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV kann jedoch deutlich eingehalten werden. |

9.7 Nachweis der Ausgleichsfläche

Nachdem die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen auf dem Baugelände als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt wurden und dafür bei der Berechnung der Ausgleichsfläche der untere Faktor verwendet wurde, ist auf dem Baugelände die Anlage von Ausgleichsflächen nicht mehr möglich. Somit muss die gesamte Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 7.110 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen.

Diese externe Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 167, Gemarkung Arbing lagegenau festgesetzt. Der Lageplan Ausgleich zum Bebauungsplan mit den festgesetzten Maßnahmen, M 1: 1000 vom 07.11.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichsfläche ist im Bestand eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Diese soll durch eine Mähgutübertragung aus autochthonem Saatgut der Umgebung aufgewertet werden. Die Durchführung, der Ausführungszeitpunkt, sowie die Wahl der Spenderflächen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Landschaftspflegeverband Altötting erfolgen. Die Mahd der extensiven Wiesenfläche ist vor der Mähgutübertragung vorzusehen. Als Entwicklungsziel ist eine magere Wiesenfläche anzustreben. Im Norden und Osten der Ausgleichsfläche werden einzelne Gehölzgruppen aus Bäumen (Hochstämme 3 xv, 14-16 cm, mit Ballen) und Sträuchern (mind. 2 xv) gepflanzt. Die Artenauswahl dieser Gehölze soll nach der potentiell natürlichen Vegetation erfolgen.

Durch diese Maßnahmen wird die Fläche mit dem Faktor 1 aufgewertet. Für die berechneten 7.110 m² Ausgleichsfläche wird so eine Fläche von 7.110 m² zur Verfügung gestellt. Die restlichen 2.327 m² der Ausgleichsfläche, welche eine Gesamtgröße von 9.437 m² aufweist, werden dem Ökokonto der Gemeinde Reischach zugeführt. Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

9.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen erhalten.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, Nähe zum Ortszentrum, vorhandene Erschließung) nutzen zu können.

9.9 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- § Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, Einzelbäume, Heckenstrukturen, Obstgehölze) textlich festgesetzt
- § Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen

§ Straßenbegleitende Baumpflanzung

§ Ortsrandeingrünung

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

§ Versickerung des Niederschlagswassers

§ Anlage eines Regenrückhaltebeckens

§ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

§ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

§ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

§ Überstellung der Erschließungsstraße mit Großbäumen

§ Aufbau von mehrreihigen Heckenstrukturen und Grünstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen

§ Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

§ Textliche Festsetzung von Gehölzpflanzungen

9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung eine sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

9.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Bei dem Schutzgut Mensch (Lärm) konnten keine vorliegenden Erhebungen hinzugezogen werden.

Beim Schutzgut Erholung konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

9.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich.

9.13 Zusammenfassung

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche ist im bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als WA dargestellt.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum BP mit Grünordnung „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach - Nord“

Das geplante Wohngebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbare Auswirkungen werden extern ausgeglichen.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,35 festgesetzt, die Bau- fenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Altötting, den 08.10.2012
Geändert: 07.11.2012
Geändert: 06.02.2013
Geändert: 06.03.2013



.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin