
**Gemeinde Eiselfing
Landkreis Rosenheim**

**BEBAUUNGSPLAN „Eiselfing - Hochfeld“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT**

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: Entwurf 06.12.2011

Planung: Dipl. Ing. Ludwig Lax Architekt
Hauptstr. 6, 83549 Eiselfing

Grünplanung: Dr. Schober GmbH
Obere Hauptstr. 45, 85354 Freising

4. HÖHENENTWICKLUNG

Das Planungsgebiet weist im mittleren Teil eine Höhenlage auf, die nach Westen bis zu 11,00 m und nach Osten bis zu 9,00 m abfällt.

Hierauf wurde in der Straßenführung und Grundstücksverteilung Bezug genommen.

An der höchsten Stelle der Erschließungsstraße wird ein kleiner „Dorfplatz“ mit öffentlichen Stellplätzen gestaltet.

Die stark abfallenden Geländekanten an der Südseite des Geltungsbereiches bleiben unverändert als bewachsene Hangkanten bestehen.

Die Geländehöhe liegt im gesamten Geltungsbereich zwischen 485 und 474 m NN.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird auf der Nordwestseite von der Kreisstraße RO 37 her erschlossen.

Die Höchstgeschwindigkeit wird auf der Kreisstraße in diesem Bereich auf 70 km/Std. begrenzt und demzufolge ein Sichtfeld (Sichtdreieck) von 5 / 110 m in beiden Richtungen freigehalten.

An der Ostseite des Geltungsbereiches führt derzeit ein öffentlicher Feldweg, der als Themenwanderweg mit einer Reihe von einheimischen Baumbepflanzungen besäumt ist. Das Gebiet wird mit einer Wohnstraße mit „Dorfplatz“ und Wendehammer erschlossen.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze pro WE (Garage / Carport, Stellplatz).

Die Straße erhält 6 öffentliche Stellplätze.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Schmutzwasser wird über die Abwasseranlage (Trennsystem) abgeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über Rückhaltungen und Versickerung auf den Grundstücken bzw. über einen gedrosselten Zulauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal entsorgt.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Schonstetter Gruppe.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden mit angemessenem Aufwand für den Geltungsbereich neu erstellt.

Anzahl der Parzelle im Bereich WA	15
Anzahl der potentiell möglichen WE als Endwert	30
Durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro WE (2,8 -3,1)	3
Errechneter Einwohnerendwert im Gebiet WA	90
Nettofläche im Bereich MI	6807 m ²
Anzahl der potentiell möglichen WE als Endwert	15
Durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro WE (2,8 -3,1)	3
Errechneter Einwohnerendwert im Gebiet MI	45
Errechneter Einwohnerendwert für den gesamten Geltungsbereich	135

Minimierung der Versiegelung

- schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen); Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden

11. ENERGIE

Die Gebäude sollen als Niedrigenergiehäuser mit einem hohen Anteil an passiver und aktiver Solarenergiegewinnung konzipiert werden.

Eine weitgehende Verschattungsfreiheit ist in die Ausweisung der Baugrenzen eingearbeitet. Zwei Drittel der Gebäude (Firstrichtung Ost-West) weisen eine Südorientierung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaik – Anlagen auf.

Regionale, natürliche Baustoffe mit möglichst geringem Primärenergieaufwand sowie Zusatzheizungen durch regenerative Energien werden empfohlen.

12. BARRIEREFREIES BAUEN

Nach dem Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz und Änderungsgesetze (BayBGG und ÄndG) vom 09.07.2003 sind alle baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, sowie öffentliche Wege, Plätze und Straßen barrierefrei zu gestalten. Die Gemeinde Eiselfing nimmt dies zum Anlass, die Straßenerschließung im Planungsgebiet sowie die Grünflächen entsprechend der Anforderungen der Barrierefreiheit zu gestalten.

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO und die DIN 18025 werden ausdrücklich hingewiesen.

13. ALTLASTEN

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Hochfeld"

Erarbeitet im Auftrag der
Gemeinde Eiselfing



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Obere Hauptstraße 45 • 85054 Freising • Germany
Tel: +49 - (0)8167 90 01 • Fax: +49 - (0)8167 947 39
zentra.le@schober-arch.de • www.schober-land.de



Bearbeitung:

Dipl. Ing. A. Pöllinger

B. Eng. M. Lochmahr

Freising im Dezember 2011

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes "Hochfeld" liegt am nördlichen Ortsende von Bachmehring. Das Gebiet ist in der 5. Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie als „Mischgebiet“ mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe festgesetzt worden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan für die Gemeinde Eiselfing wurde im Rahmen einer Standortprüfung durch das Büro Dr. Schober v. a. aus Gründen des Landschaftsschutzes eine nur eingeschränkte Eignung des Gebietes festgestellt und deshalb eine Empfehlung für eine besondere Berücksichtigung der Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes ausgesprochen.

Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet "Hochfeld" beschlossen. Die nur eingeschränkte Flächenverfügbarkeit führte zum jetzigen Standort am nördlichen Ortsende von Bachmehring.

Mit dem Bebauungsplan stellt die Gemeinde Eiselfing auch einen Grünordnungsplan auf, um durch festgesetzte Maßnahmen eine Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erhalten.

Die Gemeinde Eiselfing beauftragte das Büro Dr. H. M. Schober in Freising mit der Bearbeitung des Grünordnungsplanes.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird u.a. das Ziel verfolgt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan setzt dazu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung fest.

Dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz zugeordnet, der wegen der stark befahrenen Kreisstraße seinen Platz im östlichen Teil des Baugebiets erhält und direkt an den Naturlehrpfad Schwarzmoosbach angrenzt. Hier können Kinder ohne jegliche Gefahr spielen.

Zudem ist der östlich vorbeiführende Fuß- und Fahrradweg über die Wiesenfahrt mit dem Wohngebiet verbunden, was den Einwohnern kurze und verkehrssarme Wege nach Eiselfing und Wasserburg ermöglicht. Einkäufe mit dem Rad, der Weg zur Schule oder sportliche Aktivitäten, wie Joggen, können somit gefahrlos durchgeführt werden. Die Wiesenfahrt im Süden wird daher freigehalten.

Im geplanten Baugebiet ist an seinem nördlichen Randbereich die Pflanzung von einzelnen, hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen, die den Übergang zur angrenzenden Landschaft bilden und die im Norden befindlichen Gehölzgruppen als Ortsrandsrandeingerünung unterstützen. Ein 5 m breiter Grünstreifen wird zudem von Bebauung freigehalten, damit Raum für den Übergang von Baukörper zur Landschaft entsteht. Gleichwohl dient der Abstand zum Schutz der im Norden befindlichen Gehölzgruppen, die erhalten werden.

An das Areal des Mischgebietes sowie des allgemeinen Wohngebietes grenzt im Süden ein breiter Gehölzgürtel mit dem Charakter eines kleinen Wäldchens an, was einst den Ortsrand von Bachmehring ausbildete und den es zu erhalten gilt. Bei der Abgrenzung der Baufelder wird der Traufbereich einschließlich eines 1,5 m breiten Puffers um die Bestandsgehölze weitestgehend berücksichtigt. Diesem Wäldchen wird ein 4 m breiter Grünstreifen vorgelagert und dort ein abgestufter Waldrand ausgebildet. Abhängig von Ausformung und Zustand des Gehölzgürtels, ist dieser mit Sträuchern und Kleinbäumen zu unterpflanzen, um eine hochwertige Waldrandsituation zu schaffen. Der südliche Ortsrand wird dadurch aufgewertet und bildet einen harmonischen Abschluss bzw. Übergang des Mischgebietes sowie des allgemeinen Wohngebietes in die umliegende Landschaft.

Die bestehende Gehölzreihe im Osten des neu entstehenden allgemeinen Wohngebietes ist Teil des östlich gelegenen Naturlehrpfades und grenzt unmittelbar an den geplanten Spielplatz an. Mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und lockeren Strauchpflanzungen wird dieser hochwertige Gehölzlehrpfad aufgewertet.

Der westliche Ortsrand, entlang der Kreisstraße RO 37, soll großflächig zur Regenrückhaltung genutzt werden. Eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen, wird an der Zufahrtsstraße zum allgemeinen Wohn- und Mischgebiet ein ortstypisches Strukturelement darstellen und bietet einen attraktiven Eingang zum Wohngebiet.

Die öffentlichen Grünflächen werden landschaftsgerecht gestaltet mit standortgerechten Gehölzarten und extensiv genutzten Wiesen und Kraut-Gras-Säumen. Soweit erforderlich werden Teilbereiche mit Spielrasen versehen.

Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken und entlang der Straßen mit mittelgroßen und kleinen Laubbäumen eine gute Durchgrünung erhalten. Es werden vorwiegend Baumarten der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet. Die Haupteerschließungsstraße wird im Westen durch eine Reihe standortgerechter mittelgroßer Laubbäume gefasst. Im Inneren der Erschließungsstraße sind klein- bis mittelkronige Laubbäume vorgesehen. Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten die Auswahl der Bäume auf möglichst wenige Arten zu reduzieren, damit ein einheitlicher und harmonischer Charakter im Baugebiet entsteht.

Erschließungskonzept

Das Baugebiet liegt zur Stadt Wasserburg und zum Ortskern von Eiselfing unter 1000 m (Luftlinie) direkt an der Kreisstraße RO 37 nach Wasserburg sowie an einem

3. **Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG).

Folgende Eingriffe sind bei der Verwirklichung der geplanten Baumaßnahme zu erwarten:

Eingriff in das Schutzgut Boden (durch Versiegelung)

Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohn- und Mischgebiets kommt es zu einer Neuversiegelung. Durch den Neubau der Gebäude und die notwendigen Erschließungswege und Betriebsflächen (z. B. Lager-, Park- und Stellplätze) werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen des Originalstandortes (Wasserrückhaltung und Grundwasserschutz, Klimaregulation wie Verdunstung und Abkühlung, Bodenleben) weitgehend verloren.

Zielsetzung:

- Die überbauten und asphaltierten/versiegelten Flächen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und durch Pflanzflächen aufgelockert.
- Weniger verkehrsbelastete Flächen werden mit sickerwasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasengitter, Schotterrasen) ausgestaltet.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die geplanten Baukörper werden von der Lage in dem abfallenden Hang das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Das geplante Wohn- und Gewerbegebiet ist in einer optisch exponierten Lage und löst die bestehenden nördlichen Wohn- und Gewerbebauten sowie die bestehende Ortsrandeingrünung als Ortsrandgestaltung ab.

Zielsetzung:

- Erhalt und Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen durch einen 1,5 m breiten Schutzradius um die Gehölze.
- Abgestufte Waldrandsituationen schaffen durch Unterpflanzung bzw. Anpflanzung von Sträuchern und Kleinbäumen.
- Neugestaltung des gesamten Gebietsrandes sowie Gliederung der neuen Parkplätze durch Pflanzflächen.
- Aufwertung der neu entstehenden Gebäude durch vor- und rückspringende Pflanzungen.
- Einzelbaumsetzungen an markanten Fassadenpunkten.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet.
- Pflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zur Aufwertung der Übergangsbereiche zur offenen Landschaft.

5. Festsetzungen durch Text

a) Allgemeines

- a) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen durchzuführen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie zulässige Nebenanlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- b) Allgemein ist der vorkommende Gehölzbestand einschließlich eines Schutzradius von 1,5 m (Wurzelschutz) von jeglichen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zu schützen.
- c) Im Mischgebiet sind außerhalb der südlichen und östlichen Baugrenze keine Stell- und Lagerplätze zugelassen zum Schutz und Erhalt des Gehölzgürtels an der südlichen Baugebietsgrenze.
- d) Die gewerblichen und privaten Eingrünungen sind besonders zu den bestehenden Gehölzen von Nebengebäuden, Zufahrten, Lagerflächen und anderweitigen Nutzungen freizuhalten.
- e) Im Süden des Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes ist der angrenzende Gehölzgürtel zu erhalten und zu sichern. Dabei ist auf der Grünfläche, die dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet vorgelagert ist, ein abgestufter Waldrand auszubilden und je nach Erfordernis mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen. Der abgestufte Waldrand soll etwaige Gefahren, wie umstürzende Bäume oder herabfallende Äste, von den Häusern und Bewohnern abwehren.
- f) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- g) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- h) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen im Mischgebiet ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- i) Die Pflanzenauswahl ist nach standortheimischen Arten auszurichten (in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation).

b) Baumpflanzungen

- a) Im allgemeinen Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Dabei erfolgen auf den Parzellen 2, 3, 4, 5 und 9 des allgemeinen Wohngebiets die Baumpflanzungen auf dem im Norden vorgesehenen 5 m breiten Grünstreifen. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14 und 15 ist je ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zur Straße hin zu pflanzen. Auf Parzelle 11 ist ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zum Spielplatz hin zu pflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- b) Die Erschließungsstraße im Westen ist mit einer Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen mit Hainbuchen in einem Regelabstand von 12 – 14 m zu

Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum/ 18/20 cm Stammumfang
Stiel-Eiche	Quercus robur	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Rot-Eiche	Quercus rubra	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum/ 18/20 cm Stammumfang
Trauben-Kirsche	Prunus padus	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang

Zulässige Straucharten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzengröße
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare	Kleinstrauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Großstrauch
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus	Großstrauch
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus	Kleinstrauch
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana	Kleinstrauch
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Großstrauch
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Großstrauch
Schlehe	Prunus spinosa	Kleinstrauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Großstrauch
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea	Kleinstrauch
Hasel	Corylus avellana	Großstrauch
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	Großstrauch
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima	Kleinstrauch
Hunds-Rose	Rosa canina	Kleinstrauch

* Achtung giftig – nicht auf Spielplätze pflanzen

d) Ausgleichsflächen

- a) Die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen sind Teilflächen der Flurstücke 28/1, 110, 111, 112, 113 und 156. Sie gehören zur Gemeinde Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring.
- b) Die Ausgleichsflächen sind vorwiegend als Mager- oder Feuchtwiesen zu entwickeln mit vereinzelt Gehölzpflanzungen.
- c) Die Gehölzgruppen innerhalb der Ausgleichsflächen, auf den Flurstücken 112 und 113, sind zu erhalten. Eine Holznutzung erfolgt nicht. Es ist lediglich die Pflege zulässig, die für die Verkehrssicherung erforderlich ist.
- d) Auf dem Flurstück 28/1 ist ein Gehölzgürtel im oberen Teil des Areals, zwischen Gehölzlehrpfad im Osten und der waldartigen Situation im Süden, zu erhalten. Der Rest der Fläche soll entbuscht und zur blütenreichen Magerwiese ausgebildet werden.
- e) Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 156 südöstlich von Eiselfing in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach ist direkt an den Schwarzmoosbach zu verlegen und der vorhandene Feldweg an die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche zu versetzen. Eine blütenreiche Feuchtwiese soll entstehen. Ablagerungen auf dem Areal, in der Nähe zum Schwarzmoosbach sind im Zuge der Herstellungsmaßnahmen zu beseitigen. Entlang des östlich gelegenen Waldes soll ein blütenreicher Waldsaum mit Hochstauden und standortgerechten Sträuchern entstehen.

Gemeinde Eiselfing

Umweltbericht
nach § 2a BauGB

Bebauungsplan "Hochfeld"

Gemeinde Eiselfing



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Oberle Hauptstraße 45 • 85094 Freising • Germany
tel: +49 - (0)8167 80 07 • fax: +49 - (0)8167 947 33
zentra.e@schober-arch.de • www.schober-arch.de



Bearbeitung:

Dipl. Ing. A. Pöllinger

B. Eng. M. Lochmahr

Freising im Dezember 2011

1 Einführung

Der Umweltbericht zur Bauleitplanung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Die Gemeinde hat Überwachungspflicht für ihre Bauleitpläne: Alle Bauleitpläne sollen - nach Maßgabe des Umweltberichts - bei ihrer Realisierung auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen überprüft werden.

Daher enthält der Umweltbericht zu den Bebauungsplänen weitergehende Informationen zu den Umweltschutzgütern und zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Auch die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu behandeln, wenn ausreichende Daten als Beurteilungsgrundlage vorhanden sind.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Hochfeld“ für die Gemeinde Eiselfing werden die Umweltbelange für die neu auszuweisenden Flächen im vorliegenden Umweltbericht dargelegt und verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

Grundlagen des Umweltberichtes sind

- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn einschließlich der 4. Änderung,
- der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005,
- Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006.

3.1 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines Wohngebietes (WA und MI) in Bachmehring

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Mensch - Wohnen und Arbeiten</p> <p>BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.</p> <p>BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen.“</p>	<p>Wohnen:</p> <p>Die Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich im Hauptort Eiselring</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Angrenzend an das Vorhaben: Kreisstraße RO37, Südlich angrenzendes Mischgebiet mit eingegrüntem Ortsrand;</p> <p>Dorf- und Gewerbegebiet im Westen, Naturlehrpfad Schwarzmoosbach mit integriertem Fuß- und Fahrradweg.</p>	<p>Das Baugebiet Hochfeld wird im südwestlichen Bereich, angrenzend an schallmindernde Nutzungen (Straße, Gewerbe) als Mischgebiet und im restlichen Bereich als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Westlich, östlich, südlich und nördlich davon sind Grünflächen vorgesehen.</p>	<p>Geringfügige Verkehrszunahme mit Lärm- und Abgasimmissionen.</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Erstellung qualifizierter Grünordnungs- und Freiflächengehaltungspläne</p> <p>Die Gebäude werden so angeordnet, dass immissionsrechtlich relevante Störungen durch angrenzende Nutzungen keine Wohn- und Schlafräume betreffen bzw. die notwendigen Abstände berücksichtigt werden. Der südwestliche Teil mit höheren Immissionswerten wird als Mischgebiet ausgewiesen.</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Wasser</p> <p>BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.</p>	<p>Grundwasser</p> <p>Grundwasserneubildungsrate 283 mm/Jahr (Quelle: Landschaftsplan) Keine Wasserschutzgebiete</p> <p>Fließgewässer: Wuhrbach (z.T. verrohrt) Stillegewässer Eiselfinger See (stark eutrophiert)</p>	<p>Versiegelung von Boden durch Stellplätze, Wohngebäude; Anschluss an Kanalisation der Gemeinde Eiselfing; Versickerung des Niederschlagswassers nach den entsprechenden Verordnungen</p>	<p>Abstand zum Grundwasser ausreichend; Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung, veränderter Wasserabfluss</p> <p>keine keine</p>	<p>Beschleunigter Wasserabfluss</p> <p>keine keine</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“</p>
<p>Klima/Luft</p> <p>BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“</p>	<p>Klima</p> <p>Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr Feuchte Sommer, trockene Winter (Quelle: Landschaftsplan)</p> <p>Lufthygiene Gute Durchlüftung</p>	<p>Wohn-/ Mischgebiet mit lockerer Bebauung</p>	<p>nicht erkennbar</p> <p>nicht erkennbar</p>	<p>nicht erkennbar</p> <p>nicht erkennbar</p>	<p>keine keine</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
Kulturgüter BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	Kulturelle Bezugspunkte, Natur- oder kulturhistorische Schwerpunktgebiete oder Bodendenkmäler sind im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht bekannt.	Wohn-/ Mischgebiet mit lockerer Bebauung	nicht erkennbar	nicht erkennbar	keine

4 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Das geplante Baugebiet „Hochfeld“ betrifft die Umweltschutzgüter in unterschiedlichem Ausmaß und hat folgende Anforderungen an Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Folge:

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) in Bachmehring (Gmd. Eiselfing)

Die geplante Ergänzung des bestehenden Mischgebietes durch ein allgemeines Wohngebiet bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Deutliche Beeinträchtigungen erfahren die Umweltbelange

- durch die, mit der Bebauung und Erschließung verbundene, zusätzliche **Bodeninanspruchnahme**
- durch die Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** auf Grund der Versiegelung

Außerdem erfährt die **Landwirtschaft** einen Flächenverlust.

Bei der Bebauungsplanung ist das Ruhebedürfnis der **Menschen** im Wohngebiet zu berücksichtigen. Einwirkungen aus der Umgebung stehen dem z. T. entgegen; es handelt sich in erster Linie um Lärmemissionen der Kreisstraße RO 37 und um Störungen durch (Klein-)Betriebe aus dem Misch- und dem Gewerbegebiet.

Die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen müssen besonderes Augenmerk auf gute Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft legen, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden können. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollten die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

Gemeinde Eiselfing

**Bebauungsplan mit Grünordnung
Baugebiet Hochfeld**

**Ermittlung des Ausgleichbedarfes
für das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange nach § 4.1 BauGB**

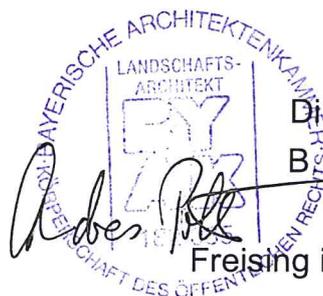
**Vorhabensträger:
Gemeinde Eiselfing**



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Obere Hauptstraße 45 • 85054 Eiselfing • Germany
tel. +49 - (0)3161 40 01 • fax +49 - (0)3161 9 40 33
zentrale@schoben-arch.de • www.schoben-arch.de



Bearbeitung:

Dipl. Ing. A. Pöllinger

B.Eng. M. Lochmahr

Freising im Dezember 2011

lehrpfad „Schwarzmoosbach“ mit besonders reizvollen Gehölzstrukturen. Gleichwohl ist die südliche Grenze des Plangebietes mit einem sehr schönen Gehölzgürtel ausgestattet, der einen waldartigen Charakter besitzt und die bisherige Grenze von Bachmehring ausbildet.

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist demnach für das Bauvorhaben die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens anzuwenden.

1.2 Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bestandssituation (in Anlehnung an den Leitfaden)	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I
Boden	Anthropogen überprägter Boden ; ohne kulturhistorische Bedeutung;	Kategorie II
Wasser	Der Oberboden ist als gering durchlässig zu beurteilen; allgemein ist in allen Niveaus mit drückendem Schichtenwasser zu rechnen;	Kategorie I
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaft	Ausgeräumte, strukturarmer Landschaft in Benachbarung zu Gehölzstrukturen	Kategorie II

Damit wird das Gebiet bei vier Schutzgütern (Arten und Lebensräume, Wasser, Klima, Luft) der Kategorie I zugeordnet und bei den Schutzgütern Boden und Landschaft der Kategorie II. Die Bebauung betrifft ausschließlich Ackerflächen oder Grünland, die seit langem intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Besondere Standortbedingungen, die eine Zuordnung zur Kategorie II veranlassen, sind nicht vorhanden. Alle landschaftlich prägenden Gehölzbestände bleiben erhalten. Insgesamt ergibt sich somit eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**).

1.3 Bestimmung der Flächen mit Ausgleichserfordernis

Der Geltungsbereich umfasst 2,29 ha.

Ein Ausgleichserfordernis besteht für alle Flächen der Bewertungskategorien I – II, auf denen durch die geplanten Maßnahmen eine Verschlechterung stattfindet.

Dies ist auf insgesamt 1,92 ha der Fall (= Eingriffsfläche). Auf einer Fläche von 0,37

Daraus ergibt sich folgendes Erfordernis:

Bewertungskategorie	Fläche (qm)	Faktor	Erfordernis (qm)
Typ A (Mischgebiet + Erschließungsstraßen)	9.470	0,6	5.700
Typ B (Allgemeines Wohngebiet)	9.780	0,5	4.900
Grün- und Gestaltungsflächen	3.670	0,0	0
insgesamt	22.920		10.600

Mit dem Bau des „Allgemeinen Wohngebietes“ (GRZ=0,3) bzw. des „Mischgebietes“ (GRZ = 0,4) werden somit **1,06 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich.

1.4.3 Realisierbarkeit des Ausgleichs

Für die Eignung als Ausgleichsfläche müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Flächen müssen ökologisch aufwertbar sein.
- Die Flächen dürfen nicht durch andere Eingriffe bedroht sein.
- Für Maßnahmen dürfen keine staatlichen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.
- Maßnahmen müssen über die ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.
- Es muss eine Aufwertung von Kategorie I unterer Wert bis mindestens Kategorie II unterer Wert bzw. von Kategorie I oberer Wert bis mindestens Kategorie II oberer Wert erfolgen.

Die potentiellen Ausgleichsflächen liegen im Gemeindegebiet von Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring. Sie befinden sich direkt angrenzend an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilflächen südlich des Baugebietes mit der Flurnummer 28/1, nördlich des Baugebietes auf den landwirtschaftlichen Flurstücken 110, 111, 112 und 113 bzw. auf einer zur Zeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche im Anschluss an einem Wald mit der Flurnummer 156 östlich von Eiselfing gelegen. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von **10.600 m²**.

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 28/1 wurde vor nicht all zu langer Zeit als Schafweide genutzt, was wahrscheinlich eine starke Eutrophierung des Bodens zur Folge hatte. Doch die letzten Jahre verbuschte die Fläche und Gehölze kamen auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte am oberen Ende der Fläche, zwischen Gehölzgürtel und Gehölzlehrpfad, ein Gehölzstreifen bestehen bleiben und der Rest der Fläche als arten- und blütenreiche Magerwiese ausgebildet werden mit dauerhafter Pflege als Mähwiese. Folglich müsste dazu teilweise der Oberboden abgeschoben, Gehölze entfernt und blütenreiche Magerwiesen angesät bzw. autochthones Mähgut ausgebracht werden.

Die Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 110, 111, 112 und 113 sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zwei darin liegenden hochwertigen Gehölzinseln. Auf Holznutzung in den Gehölzinseln soll verzichtet werden, damit sich Altholz entwickeln und folglich eine größere Artenvielfalt einstellen kann. Das