

Gemeinde Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

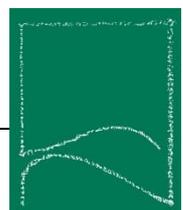


Bebauungs- und Grünordnungsplan

„In der Heide IV“

Begründung

Vorentwurf:	07.03.2017
Entwurf:	02.05.2017
Geänderter Entwurf:	28.04.2020
Endfassung:	28.07.2020



Inhaltsverzeichnis

A) Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	6
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	6
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3. Ver- und Entsorgung.....	7
3.1 Abfallwirtschaft.....	7
3.2 Wasser/Löschwasser.....	7
3.3 Abwasserbeseitigung.....	7
3.4 Niederschlagswasser.....	7
3.5 Strom.....	7
3.6 Telekommunikation.....	8
3.7 Fernwärmeanschluss.....	8
3.8 Erdgas.....	8
4. Grundwasser.....	8
5. Immissionsschutz.....	8
6. Altlasten.....	8
7. Sonstiges.....	9
C) Beschreibung des Planungsgebiets.....	10
1. Geltungsbereich / Größe.....	10
2. Verkehrsanbindung / Lage.....	10
3. Topographie / Nutzung.....	11
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	11
5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren.....	12
6. Bodenordnende Maßnahmen.....	12
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.....	13
1. Art der baulichen Nutzung.....	13
2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise.....	13
4. Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	13
5. Baugestaltung, Werbeanlagen.....	14
6. Verkehrsflächen.....	14
7. Leitungsverlegung, Schutzabstände.....	15
8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.....	15

9. Einfriedungen	16
10. Gestaltung des Geländes	16
11. Oberflächenwasser.....	16
12. Bodendenkmalpflege.....	16
13. Städtebauliches Konzept.....	16
14. Grünordnerisches Konzept.....	17
15. Artenschutz.....	18
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	19
1. Einleitung	19
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	19
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	19
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
2.1 Schutzgut Boden.....	21
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	23
2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene	25
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität).....	27
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)	29
2.6 Schutzgut Landschaft.....	31
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
2.8 Wechselwirkungen	33
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete.....	34
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	35
4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
4.2 Eingriffsermittlung	36
4.3 Ausgleichsermittlung.....	37
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	50
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	51
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	52
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
10. Literaturverzeichnis	54
11. Anlage.....	54

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Saal an der Donau verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Zugleich sind jedoch im gesamten Gemeindebereich von Saal a.d. Donau und ganz besonders im Hauptort Saal praktisch keine frei verfügbaren Bauparzellen vorhanden.

Die Erfahrung bei Ausweisung von Baugebieten in den Nebenorten hat gezeigt, dass die Bauparzellen kurzfristig verkauft und auch zeitnah bebaut wurden.

Mit der Ausweisung dieser Flächen für Wohnbebauung reagiert die Gemeinde auf diese, aktuell vorhandene Nachfrage und schafft damit eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Aktuelle bestehen über 100 Bewerbungen für einen Bauplatz im Ortsgebiet von Saal. Dem gegenüber stehen keine frei verfügbaren Bauparzellen in öffentlicher Hand. Zwar sind einige wenige Baulücken im Ort vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sollen nicht veräußert werden, so dass hierauf kein Zugriff besteht.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauVorIV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetzes
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung

Alle Gesetze, Regelungen und Normen, auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal a.d. Donau bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die vorliegende Planung wird damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

3.2 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch den gemeindlichen Wasserversorger sicher gestellt.

Das Baugebiet Heide IV kann lt. Auskunft von IB Kehrer-Planung derzeit mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h versorgt werden. Im Baugebiet ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das gemeindliche Kanalsystem. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Kelheim.

3.4 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wird abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

3.5 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Zur Versorgung des Baugebietes ist eine neue Transformatorenstation notwendig, die im Osten des Baugebietes angeordnet wird.

3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.7 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

3.8 Erdgas

Es ist eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas vorgesehen.

4. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

5. Immissionsschutz

Es sind derzeit keine relevanten Belastungen bekannt, die sich auf das geplante Baugebiet auswirken. Auch ist davon auszugehen, dass vom Baugebiet selbst auf die angrenzenden Flächen keine schädliche Umweltauswirkungen ausgeübt wird.

6. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

7. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung von 2011
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBl S.777).
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I.S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 783, 784, 787, 788, 794, 839, 845, 846, 847, 847/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 843, jeweils der Gemarkung Saal a. d. Donau.

Er wird umgrenzt von einem Flurweg sowie vorhandene Bebauung im Westen, im Norden und Süden durch landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie die Straße „In der Heide“ im Osten. Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 3,08 ha und beinhaltet ca. 800 m² interne Ausgleichsfläche, ca. 1.150 m² öffentliche Grünflächen, sowie 4.800 m² Erschließungsanlagen. An Baufläche stehen 24.050 m² zur Verfügung, aufgeteilt auf 41 Parzellen. Die mittlere Parzellengröße beträgt ca. 587 m², wobei die kleinste Bauparzelle 485 m² umfasst, die größte 700 m².

2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bebauten Flächen des Ortes Saal a.d. Donau.

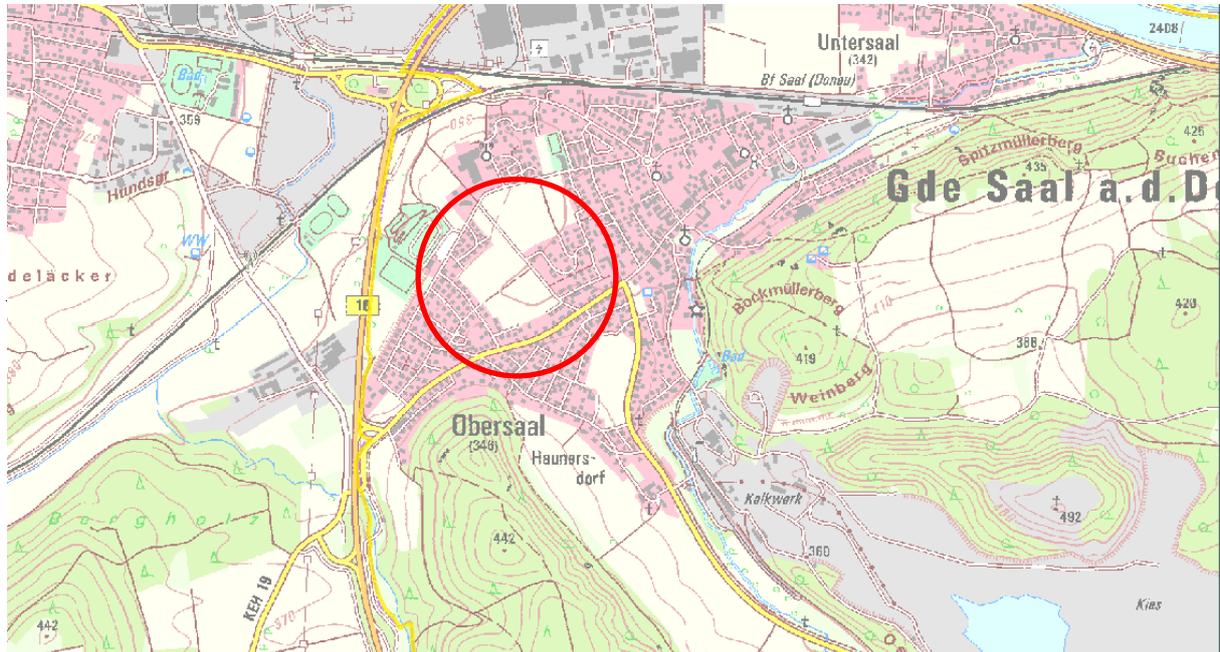


Quelle: Bayernviewer, Stand 09.02.2017

3. Topographie / Nutzung

Das Gelände fällt von Norden nach Südosten sanft ab.

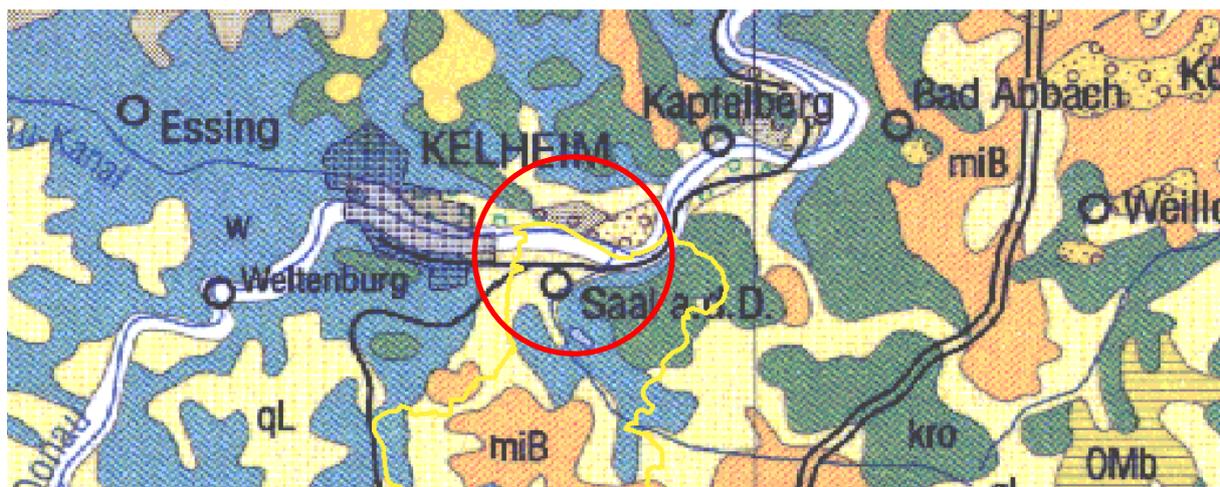
Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.



Auszug topographische Karte

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



Auszug geologische Karte

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Abschluss der Erschließungsarbeiten ist eine Neuvermessung des Geländes und eine Aufteilung in der Planung entsprechende Flurstücke vorgesehen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung in diesem Bereich ist mit Wohnen vorgesehen. Deshalb wird für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 orientiert sich an der im Gemeindegebiet für vergleichbare Wohnbebauung üblichen. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse dient der Beschränkung auf Einfamilienhäuser und der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind bewusst groß gefasst, um eine wirtschaftliche und möglichst freie Nutzung der Parzellen durch die jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten. Der Nachbarschutz wird jedoch durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung gewährleistet. Die festgesetzte offene Bauweise dient der Durchlässigkeit des Baugebiets für Tier- und Pflanzenarten.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Beschränkung auf ein Nebengebäude zusätzlich zur Garage je Parzelle dient der Ordnung der Bebauung des Gebietes, ebenso die Festsetzungen zur Gestaltung. Die Festlegung der Fußbodenoberkante (FOK) dient der Einbindung der Garagen und deren Zufahrten in das natürliche Gelände. Die Schaffung von stets zugänglichem Stauraum vor Garagen dient dem Erhalt des Verkehrsflusses, der Verkehrssicherheit und reduziert die Zahl der im Straßenraum abgestellten Fahrzeuge. Die Festsetzung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf der entsprechenden Parzelle dient der Reduzierung des Parkdrucks.

Auf Grund der Parzellengröße ist die grenzständige Anordnung der Garagen bei den meisten Grundstücken zu priorisieren. Auf Grund der Topographie und der vorgesehenen Höhenlage der Erschließungsstraße kann für diese Fälle die vorgeschriebene maximale Wandhöhe für Grenzbebauung nicht eingehalten werden. Deshalb werden für die Errichtung der Garagen und Carports Baulinien vorgegeben, auf deren Länge die Wandhöhe entsprechend der Festsetzung auch

größer ausgebildet werden kann. Auf Grund dieser präzisen Festsetzung sind mögliche Auswirkungen auf die Nachbarparzelle vorhersehbar und führen deshalb nicht zur unmäßigen Beeinträchtigung.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten.

Die Festsetzung der Firstrichtung und damit der Gebäudelängsseiten dient der geordneten Ausrichtung der Gebäude entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Diese ist zudem auf eine unter diesem Aspekt optimierten Ausnutzung der Sonnenenergie ausgelegt.

Bei der Dachart wird bewusst ein breites Spektrum offen gehalten, um auch den aktuellen Baustilen Rechnung tragen zu können. Bei der Dachdeckung wird jedoch Wert auf ein harmonisches Gesamtbild gelegt, weshalb hier das Farbspektrum beschränkt wird.

Die Beschränkung der Dachaufbauten dient einer Beruhigung der Dachlandschaft und damit der Erreichung des städtebaulichen Ziels.

Die Nutzung von Solarenergie im Baugebiet wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch hat sich diese dem gestalterischen Konzept des Baugebietes unterzuordnen und ist deshalb nur mit den genannten Einschränkungen zulässig.

Die Gestaltung der Fassaden soll entsprechend dem lokalen Baustil erfolgen, zudem wird Wert auf nachhaltige Rohstoffe gelegt.

Die Festsetzung der Höhenlage für die Gebäude dient der Einbindung in das Gelände, ebenso wie die Festsetzung von maximalen Wand- bzw. Firsthöhen.

Werbeanlagen sind nur untergeordnet zulässig, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu stören. Je Hauptgebäude sind maximale 2 Wohneinheiten möglich, um teilweise auch Mietwohnungen zur Verfügung stellen zu können und Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

6. Verkehrsflächen

Im Baugebiet sind Flächen für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die der Erschließung der Parzellen im Baugebiet dienen.

Als Regelquerschnitt ist der Ausbau einer Straße mit 5 m Breite vorgesehen, die jeweils mit einem Gehweg von 1,50 m Breite ergänzt wird. Im Baugebiet werden zusätzlich drei öffentliche Parkbereiche mit jeweils 4 Parkplätzen geschaffen, um auch für Besucher entsprechende Parkmöglichkeiten im Baugebiet zu bieten.

Die Erschließung des Baugebiets selbst erfolgt von über die Verlängerung der Stiftstraße. In Richtung Osten erfolgt die Anbindung mittels eines Fußweges zur Straße „In der Heide“. Diese kann für auch als Not- oder Rettungsweg im Einsatzfall befahren werden.

In Richtung Norden ist für eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes ein entsprechender Straßenanschluss vorgesehen.

Die Grundstückszufahrten werden festgesetzt, um die Lage der Garagen und Carports sinnvoll definieren zu können. Die Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

7. Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Baugebiets ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Entsprechend sind die Versorgungsträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Entsprechend den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind entsprechende Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Dies trägt auch zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei. Hierbei ist auf eine verstärkte Auswahl von heimischen Gehölzen zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten.

Der vorgesehene Spielplatz im Südwesten ist für Kleinkinder auszulegen. Für ältere Kinder, Jugendliche sowie Erwachsene stehen in ca. 400 m Entfernung am Schulzentrum ausreichend Flächen und Einrichtungen für Spiel, Sport und Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Stellplätze und Wege dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser.

Der Oberboden ist entsprechen dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert und beschrieben. Die vorgesehene Heckenstruktur in Nord-Süd-Richtung dient zur Schaffung einer möglichst durchgängigen Grünachse im Zusammenhang der geschlossenen Ortsbebauung, um so die Durchgängigkeit für die in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorkommenden Tiergruppen zu gewährleisten

9. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Die Festsetzung zu den Zaunsockeln dient der Förderung der Durchlässigkeit des Baugebietes für kleine Säugetiere. Diese sind lediglich entlang der Straßen bis zu einer Höhe von max. 10 cm zulässig, um den Anliegern zu ermöglichen, sich gegen Einträge aus dem Straßenraum zu schützen. Drahtschotterkörbe als Einfriedung der Grundstücke sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

10. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Geländehöhe in den jeweiligen Parzellen nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen des Bauantrages darzulegen.

11. Oberflächenwasser

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der derzeitigen wasserwirtschaftlichen Ansicht möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn muss gewährleistet werden, dass die Gestaltung des individuellen Grundstücks nicht zu einer Beeinträchtigung der jeweiligen Anrainer führt, insbesondere falls es zu punktuellen Abflussbereichen kommt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird auf die Schaffung einer Rückhaltemöglichkeit im Baugebiet verzichtet, da nach Auskunft der Gemeindeverwaltung der vorhandene Kanal ausreichend leistungsfähig ist.

12. Bodendenkmalpflege

In der Gemeinde Saal a.d. Donau ist ein reiches Vorkommen an Bodendenkmälern bekannt. Im Planungsgebiet selbst sind jedoch entsprechend dem Bayerischen Denkmalatlas keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten jedoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

13. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in zentraler Ortslage vor. Der geplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet. Die Festsetzungen zu den Gebäuden sind bewusst locker gefasst,

um die Gestaltung den einzelnen Bauwerken möglichst frei zu stellen, ohne jedoch das städtebauliche Gesamtbild zu stören.

Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans ging eine Phase der Variantenfindung voraus, in der auch unterschiedliche Geltungsbereichsgrenzen thematisiert wurden. Der vorliegende Geltungsbereich spiegelt die größtmögliche Variante unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Grundstücke wider.

Ziel ist die Schaffung möglichst vieler Bauparzellen um dem starken Baudruck in der Gemeinde Rechnung tragen zu können. Ein weiterer Fixpunkt für die Festlegung des Erschließungsmodells ist der vorhandene Kanal, der auch nach Baugebietsausweisung wieder auf öffentlichem Grund zu liegen kommen sollte.

Hieraus wurde das vorliegende Erschließungskonzept entwickelt.

Das Erschließungssystem wurde für die Erschließung möglichst vieler, kleiner Bauparzellen optimiert, um dem Baudruck Rechnung zu tragen und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Treffpunktfunktion führt zu Förderung der Kommunikation im Baugebiet.

14. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Da der Bereich überwiegend von vorhandener Bebauung umgeben ist bzw. auf Grund der Lage im Ort mit einer Bebauung der nun verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Zukunft auszugehen ist, wird auf die Ausbildung einer Randeingrünung verzichtet.

Es erfolgt eine Durchgrünung des Baugebiets durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung von öffentliche Grünflächen führt zudem zu einer steuerbaren Entwicklung von Trittstein-Biotopen, die zugleich der Naherholung der ansässigen Bevölkerung dienen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

15. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zusammenhang mit der sie umgebenden Wohnbebauung. Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Landwirtschaftliche Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfalls- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall auch die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` durchgeführt worden.

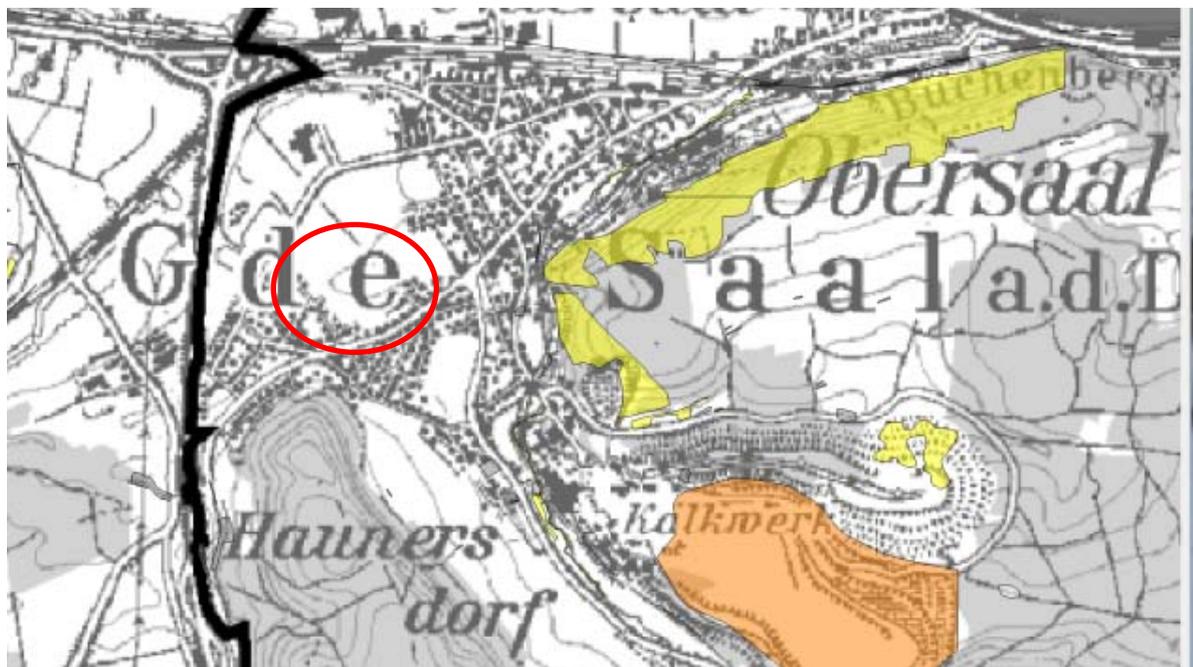
(vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung`, 2003)



Quelle: Fin-Web, Stand 09.02.2017

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes).



Quelle: ABSP Landkreis Kelheim, Stand März 1999

Im Geltungsbereich des künftigen Baugebiets befinden sich keine kartierten Biotopflächen des Arten- und Biotopschutzprogramms.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

2.1 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	--
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Altlastenkataster	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

Beschreibung

Bodenaufbau- und –Eigenschaften:

Im Untersuchungsraum des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich nach der Geologischen Karte von Bayern im oberflächennahen Untergrund quartäre Lössle Lehme und Sande aus dem geologischen Zeitalter des Pleistozäns.

Der Untersuchungsraum des Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 082-A „Hochfläche der südlichen Frankenalb“.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens ist die Bearbeitungsfläche als gering bedeutend einzustufen. Zum Großteil bestehen Aufschüttungen unterschiedlicher Herkunft.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Baugrundeignung

Die Eignung des Baugrundes wurde nicht untersucht. Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Parzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung wird entsprechender Baugrund geschaffen und auf verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau verzichtet.

Versiegelungsgrad

Es ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Altlasten:

Altlasten sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen (GRZ = 0,35) Flächen dauerhaft versiegelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidung/Minimierung

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Durch die hohe Zahl der Parzellen wird möglichst vielen Familien die Möglichkeit des Bauens im Geltungsbereich ermöglicht und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Gesamtbewertung

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Oberflächenwasser		
Grundwasserneubildung		

Beschreibung

Den Geltungsbereich durchschneidet ein wassersensibler Bereich.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Minimierung/Vermeidung

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht.

Gesamtbewertung

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	--	Stellungnahme Verkehrsbelastung
Frischluftzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

Beschreibung

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei 7 bis 8°C, wobei die höher liegenden Bereiche um 500 – 600 m üNN kühler sind und eine jährliche Durchschnittstemperatur von 6 bis 7°C aufweisen.

Die Dauer der Vegetationsperiode ist mit 190 bis 210 Tagen pro Jahr für die höheren Bereiche angegeben und der Beginn des Vollfrühlings liegt im Mittel neun Tage später als in begünstigten Lagen des Naturraums.

Emissionen

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die vorhandenen Straßen stellen hier infolge der Verkehrszahlen die Hauptemissionsquelle dar. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Frischluftzufuhr

Der Ort Saal an der Donau ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Kaltluftentstehungsgebiete

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Wohngebietes unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe.

Durch die Ausweisung als Fläche für Wohnbebauung und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Betriebe sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung durch bereits vorhandenen Verkehr sowie durch die neu entstehenden Verkehrsströme wurden durch das Büro GEO.VER.S.UM, Cham untersucht. Dieses hat zum Ergebnis geführt, dass alle Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Vermeidung/Minimierung

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

Gesamtbewertung

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Beschreibung

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind daher keine naturnahen Biotope vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

Auf Grund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weitergehenden Untersuchungen/Erfassungen sowie eine Prüfung der möglichen Betroffenheit von Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Vogelarten) sowie der nach nationalem Recht streng geschützter Arten wurde daher nicht durchgeführt. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gemäß Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Kelheim angetroffen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf prüfrelevante Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der derzeitige Bestand ist als Lebensraumtyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ anzusprechen. Dieser wird durch einen Wirtschaftsweg V32 „befestigt, geschottert“ unterbrochen. Eine Teilfläche besteht aus intensiv genutztem Grünland (G11). Ebenfalls überplant wird ein Teil eines Grünweges (V332).

Die potenziell natürliche Vegetation ist für den Bereich mit Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald angegeben.

Auch im weiteren Umgriff des Geltungsbereichs sind keine kartierten Biotope vorhanden

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan wird eine Fläche für die Errichtung von Wohngebäuden erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird erheblich verringert.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidung/Minimierung:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Im Osten des Baugebietes führt eine Hecke auf öffentlichem Grund zu einem Erhalt des Biotopverbunds. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei.

Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Gebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

Die Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken entspricht dem übergeordneten Ziel 9 des ABSP zur Neuanlage von Kleinstrukturen.

Gesamtbewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Geräuschemissionen	Flächennutzungsplan	Stellungnahme Verkehrsbelastung
Überlagerungseffekte		
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Osten und Westen an bestehende Bebauung, sowie Süden und Norden an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für

gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Geräuschemissionen

Der Geltungsbereich ist im Westen und Osten von Allgemeinen Wohngebieten umgeben. Von hier sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten. In Richtung Norden und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind hier jedoch auch keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ebenso werden von der vorgesehenen Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf vorhandene Wohnbebauung erwartet.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige Nutzung als Landwirtschaftliche Nutzfläche ist der Bereich derzeit nur begrenzt zugänglich. Die vorhandenen Feldwege werden zwar nicht identisch erhalten, jedoch werde die bisherigen Anbindungen auch weiterhin ermöglicht.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von Wohngebieten sind in der Regel geringfügige Auswirkungen wie Lärmbeeinträchtigungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, die gerade während der Bauzeit erhöht sein wird.

Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen auf Grund der geringen Baudichte (GRZ 0,35) nicht zu erwarten.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung durch bereits vorhandenen Verkehr sowie durch die neu entstehenden Verkehrsströme wurden durch das Büro GEO.VER.S.UM, Cham untersucht. Dieses hat zum Ergebnis geführt, dass alle Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren und es erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Temporär kann es zu einer Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen kommen.

Vermeidung/Minimierung

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben minimiert werden.

Gesamtbewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist die angrenzende Bebauung im Westen und Osten. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden.

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderungen sowie Gebäude.

Vermeidung/Minimierung

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Gesamtbewertung:

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	



Quelle: geoportal.bayern.de, Stand 10.02.2017

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Die Defizite im Bereich des Bauplatzangebots für die ansässige Bevölkerung blieben ebenfalls bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Grund- und Oberflächen-wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der versiegelten Flächen • Festsetzung versickerungsfähiger Beläge • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung standortheimischer Gehölze • Schaffung öffentlicher Grünflächen • Zaunsockel nur entlang der Straße zulässig • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Mensch (Lärm, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung öffentlicher Grünflächen mit Treffpunktfunktion • Schaffung eines Kleinkinderspielplatzes • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Landschaft	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

4.2 Eingriffsermittlung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung‘, 2003.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffsfläche	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
30.000 m ²	Gebiete geringer Bedeutung Wie Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, Grünweg etc.	I	B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	0,4 (mögliche Spanne 0,2-0,5)	12.000 m ²
800 m ²	Gebiete geringer Bedeutung Wie Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland etc.	I	Interne Ausgleichsfläche	0	--
30.800 m ²				Gesamt:	12.000 m ²

4.3 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
<u>Interne Ausgleichsmaßnahmen :</u> s. Bebauungs- und Grünordnungsplan Wildgehölzhecke, 3-reihig, Länge ca. 160 m	800 m ²	1	800 m ²
<u>Externe Ausgleichsmaßnahme</u> Flnr. 223, Gemarkung Saal a.d. Donau „In der Wiege“			11.790 m ²
Summe			12.590 m²
<i>Ausgleichserfordernis (Soll)</i>			<i>12.000 m²</i>

Der vorhandene Überschuss an Ausgleichsfläche (590 m²) wird dem derzeit in Aufstellung befindlichen gemeindlichen Ökokonto verbucht.

Ausgleichsmaßnahmen:

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen.
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochtones Pflanz- und Saatgut gem. der „Vorläufigen Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal a.d. Donau (Landkreis Kelheim)“ (s. Anhang) zu verwenden.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz mitgeteilt werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die

untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kelheim, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu verwirklichen.

Interner Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme: Flurnr. 847, 846, 845, 783, 784, 787, 788, Teilflächen, Gemarkung Saal a.d. Donau

Besitzverhältnisse	Gemeinde Saal a.d. Donau
Genutzte Teilfläche	800 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Ackerland und Intensivgrünland
hpnV	Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald
Entwicklungsziel	Trittsteinbiotope, Ortsrandeingrünung, Förderung der Artenvielfalt durch Mesophile Gebüsche/Hecken
Maßnahmen	Pflanzung einer 3-reihig aus heimischen Laubgehölzen (s. Artenliste) Pflanzraster 1,20 m x 1,50 m Je 20 m mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum	ca. 30 Jahre
Pflegekonzept	<u>Wildgehölzhecke</u> Jahre 1-5: Ausmähen der Pflanzflächen Jahre 10-25: abschnittsweise „auf den Stock“-setzen nach Erfordernis möglich, max. 20 % pro Jahr und max. bis zur halben Heckenbreite möglich
Anrechnungsfaktor	1,0
Anrechnungsfläche	800 m ²

Kosten	Menge	EP/EUR	GP
			n.e.
Grunderwerb			
Wildgehölzhecke im Pflanzraster	800 m ²	13,00	10.400 €
Pflege (25 Jahre)	800 m ²	0,10	2.000 €
			12.400 €
Kosten je m ² anrechenbare Ausgleichsfläche	15,50 €/m ²		

Externer Ausgleich

Besitzverhältnisse	Eigentum Gemeinde Saal a.d. Donau												
Flurnummer	223												
Gemarkung	Saal a.d. Donau, „In der Wiege“												
Flächengröße	12.060 m ²												
Genutzte Fläche	abzgl. nicht anzurechnende da nicht veränderte Teilbereiche: <table border="1" data-bbox="587 1124 1091 1469"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Teilfläche /m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gehölz</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Weg</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ergibt anrechenbare Fläche 11.790 m²</p>	Nutzungsart	Teilfläche /m ²	Gehölz	99	Wald	57	Wald	24	Wald	20	Weg	70
Nutzungsart	Teilfläche /m ²												
Gehölz	99												
Wald	57												
Wald	24												
Wald	20												
Weg	70												

Beschränkungen/

Vorhandene
Schutzgebiete

Bayerische Biotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks:

Keine geschützten Flächen vorhanden



Quelle: Finweb, Stand 27.04.2017

Denkmalschutz:

Keine Bodendenkmäler zu erwarten, jedoch unmittelbar nördlich anschließend voraussichtlich vorhanden.



Quelle: Bayernviewer Denkmal, Stand 27.04.2017

derzeitige Nutzung /
Bestand

Die Fläche befindet sich im nordöstlichen Anschluss an ein Waldgebiet und wird von einem Flurweg durchschnitten.



An der westlich anschließenden Waldkante befinden sich Linden, in der Krautschicht am Randbereich mit Narzissen durchsetzt, in die eigentliche Ausgleichsfläche führt ein großzügiger Rankenbereich.



Die Hauptfläche wird derzeit mit Klee gras bewirtschaftet.

Im Nordosten befindet sich ein Feldgehölz, welches überwiegend aus Traubenkirsche und Schlehe besteht.



Der Bereich südlich des Weges wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet.



Das Gelände fällt aus allen Richtungen zur Wegkurve hin ab und bildet dort eine Mulde aus.

Diese offene Muldensituation, umgeben von den Waldkanten im Westen und Süden, ist prägend für das Landschaftsbild in diesem Bereich.

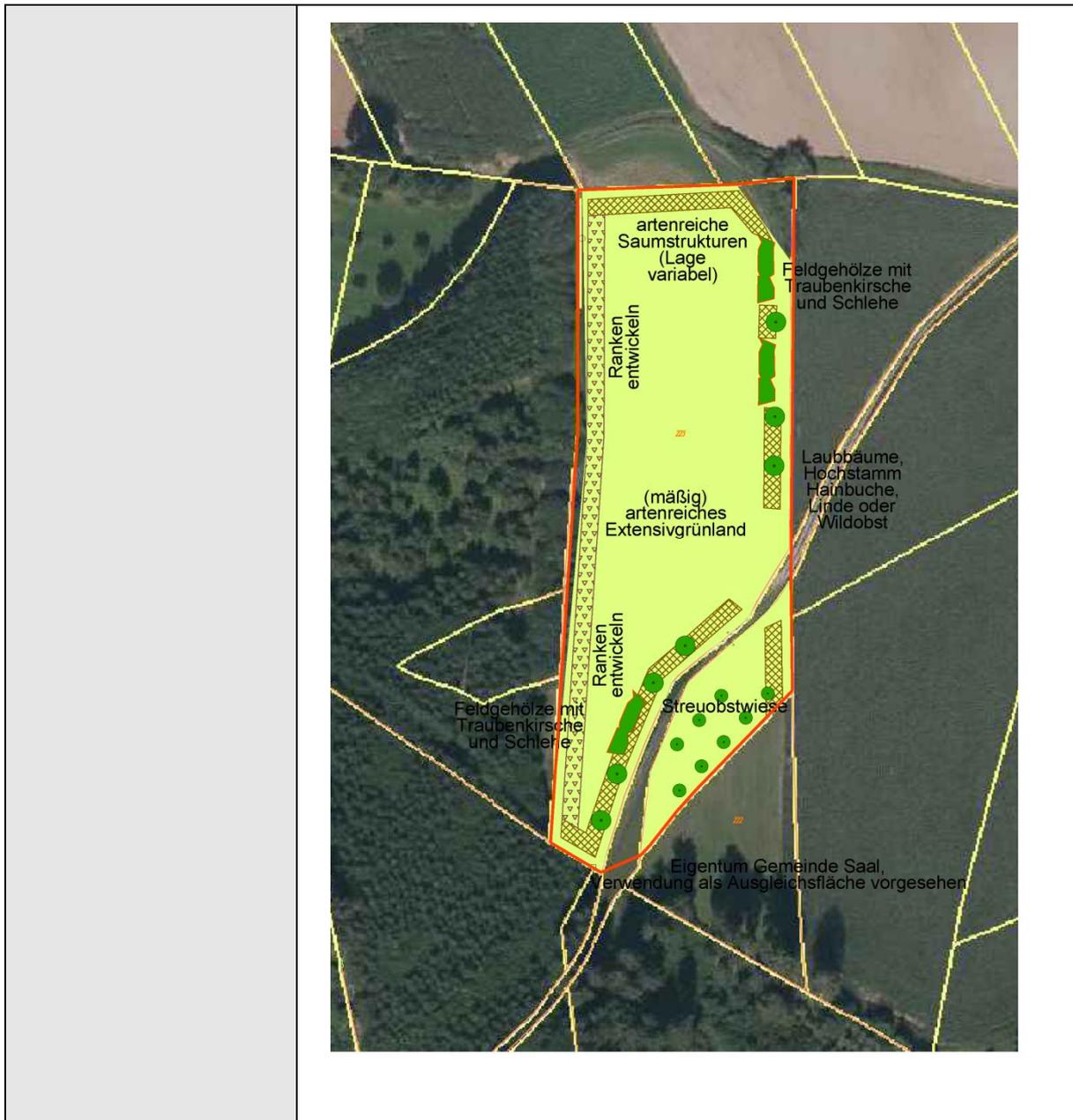


Einstufung lt. Leitfaden:

Bestand	Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter
Intensiv genutztes Grünland, Ackerland (Kleegras)	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, oberer Wert
Feldgehölze, Waldrandbereiche	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II, oberer Wert

<p>Berücksichtigung agrarstruktureller Belange</p>	<p>Die Fläche ist auf Grund der schwierigen Topographie für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Da sowohl im Westen als auch im Süden Waldbereiche anschließen als auch im Nordosten ein Feldgehölz besteht, sind Teilflächen auch durch Beschattung und Durchwurzelung in der Bewirtschaftung eingeschränkt.</p> <p>In Kombination mit der nur im mittleren Bereich liegenden Bodengüte führte dies dazu, dass die Fläche – obwohl schon länger in Besitz der Gemeinde – nicht gegen Gebühr an einen Landwirt zur Nutzung verpachtet wurde.</p> <p>Andererseits bieten diese Grundlagen gute Voraussetzungen für eine ökologische Aufwertung der Flächen, da sich hierdurch differenzierte Ausgangsstandorte ergeben, die sich durch die vorgesehenen Maßnahmen und entsprechende Pflege zu ökologischen Nischen ausbilden können.</p> <p style="text-align: right;">26.04.2017</p>																																								
	<p><u>Einstufung der Fläche nach Bodenwertzahl</u></p> <table border="1" data-bbox="587 1016 1390 1615"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Teilfläche /m²</th> <th>Bodenklasse</th> <th>Wertzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ackerland</td> <td>6188</td> <td>L</td> <td>62/56</td> </tr> <tr> <td>Ackerland</td> <td>4216</td> <td>SL</td> <td>48/41</td> </tr> <tr> <td>Ackerland</td> <td>15</td> <td>SL</td> <td>48/39</td> </tr> <tr> <td>Gehölz</td> <td>99</td> <td>L</td> <td>62/56</td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>57</td> <td>SL</td> <td>48/41</td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>24</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>20</td> <td>L</td> <td>62/56</td> </tr> <tr> <td>Grünland</td> <td>1271</td> <td>L</td> <td>55/53</td> </tr> <tr> <td>Weg</td> <td>70</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Auskunft der Gemeinde vom</p>	Nutzungsart	Teilfläche /m ²	Bodenklasse	Wertzahl	Ackerland	6188	L	62/56	Ackerland	4216	SL	48/41	Ackerland	15	SL	48/39	Gehölz	99	L	62/56	Wald	57	SL	48/41	Wald	24			Wald	20	L	62/56	Grünland	1271	L	55/53	Weg	70		
Nutzungsart	Teilfläche /m ²	Bodenklasse	Wertzahl																																						
Ackerland	6188	L	62/56																																						
Ackerland	4216	SL	48/41																																						
Ackerland	15	SL	48/39																																						
Gehölz	99	L	62/56																																						
Wald	57	SL	48/41																																						
Wald	24																																								
Wald	20	L	62/56																																						
Grünland	1271	L	55/53																																						
Weg	70																																								
<p>hpnV</p>	<p>Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald</p>																																								
<p>Naturraum-Haupteinheit</p>	<p>Fränkische Alb</p>																																								

Naturraum-Untereinheit	Hochfläche der südlichen Frankenalb
Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Entwicklungsziel	<p>Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Förderung der Arten- und Strukturvielfalt als Gegenpol zu den angrenzenden, großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Osten unter Berücksichtigung des vorhandenen Landschaftsbildes.</p> <p>Durch eine Extensivierung der Nutzung entsteht flächig mäßig artenreiches Grünland, der vorhandenen Ranken ist durch eine entsprechende Pflege in Richtung vermehrten Artenreichtums zu entwickeln.</p> <p>Zusätzlich entstehen, vor allem auch entlang der Grundstücksgrenzen zur optischen und physikalischen Abtrennung zu den weiter intensiv genutzten Bereichen bzw. zum Weg artenreiche Säume mit Hochstauden.</p> <p>Das vorhandene Feldgehölz ist durch weitere Gehölzpflanzungen in Richtung Süden und durch die Pflanzung einer Baumreihe (Laubbaum, evtl. Wildobst) ergänzt. Der vorhandene Muldenbereich wird von einer Bepflanzung jedoch ausgespart.</p> <p>Südlich des Weges entsteht eine Streuobstwiese. Die Nutzung des Obstes kann z.B. durch den örtlichen Gartenbauverein oder den zuständigen Jäger erfolgen</p> <p>Das angrenzende Flurstück 222 befindet sich ebenfalls in Besitz der Gemeinde, eine Nutzung als Ausgleichsfläche ist hier vorstellbar.</p>



	<u>Einstufung lt. Leitfaden:</u>																					
	Entwicklungsziel	Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter																				
	Obstwiesen Mäßig artenreiches, extensiv genutztes Grünland Feldgehölze (teilw. Bestand) Waldrandbereiche (Bestand) Baumreihe	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II, oberer Wert																				
	Wärmeliebende Säume, Rankenbereiche Artenreiche Saumstrukturen	Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie III, unterer Wert																				
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Neuansaat des Klee gras-Bereichs im Heudruschverfahren, Entnahme des Saatgutes aus artenreichen Extensivwiesen der Region (Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband wird empfohlen) - Abtrag von ca. 15 cm Grasnarbe/Oberboden im Bereich der Intensivwiese, Ansaat im Heudruschverfahren, Entnahme des Saatgutes aus artenreichen Extensivwiesen der Region (Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband wird empfohlen) - Pflanzung von Feldgehölzen, 3-reihig, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m, Pflanzensorten: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Hasel</td> <td>15%</td> <td>Schlehe</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Heckenkirsche</td> <td>10%</td> <td>Schneeball</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Hundsrose</td> <td>5%</td> <td>Traubenkirsche</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td> <td>5%</td> <td>Salweide</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Weißdorn</td> <td>15%</td> </tr> </table> - Pflanzung von Laubbäumen, mind. 12 cm Stammumfang, Hochstamm. Hainbuche, Linde oder Wildobst - Pflanzung einer Streuobstwiese, alte, regionale Sorten - Entwicklung von artenreichen Saumstrukturen durch Pflegemaßnahmen, Lage kann im Grundstück variieren - Entwicklung des Rankenbereichs durch Pflegemaßnahmen - Markierung der Ausgleichsfläche durch Eichenpflocken 		Hasel	15%	Schlehe	20%	Heckenkirsche	10%	Schneeball	10%	Hundsrose	5%	Traubenkirsche	5%	Pfaffenhütchen	5%	Salweide	15%			Weißdorn	15%
Hasel	15%	Schlehe	20%																			
Heckenkirsche	10%	Schneeball	10%																			
Hundsrose	5%	Traubenkirsche	5%																			
Pfaffenhütchen	5%	Salweide	15%																			
		Weißdorn	15%																			

	<p>Es ist ausschließlich die Verwendung von autochtonem Saat- und Pflanzenmaterial zulässig. Ein Schutz vor Verbiss ist mind. für die ersten 5 Jahre nach Pflanzung vorzusehen.</p>															
<p>Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="600 353 948 412">Biototyp</th> <th data-bbox="952 353 1337 412">Entwicklungszeitraum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="600 412 948 510">mäßig artenreiches Extensivgrünland</td> <td data-bbox="952 412 1337 510">10 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 510 948 609">artenreiche Saumstrukturen</td> <td data-bbox="952 510 1337 609">3 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 609 948 667">artenreicher Magerranken</td> <td data-bbox="952 609 1337 667">3 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 667 948 725">Feldgehölze</td> <td data-bbox="952 667 1337 725">10 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 725 948 784">Laubbäume</td> <td data-bbox="952 725 1337 784">20 Jahre</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 784 948 835">Streuobstwiese</td> <td data-bbox="952 784 1337 835">25 Jahre</td> </tr> </tbody> </table>		Biototyp	Entwicklungszeitraum	mäßig artenreiches Extensivgrünland	10 Jahre	artenreiche Saumstrukturen	3 Jahre	artenreicher Magerranken	3 Jahre	Feldgehölze	10 Jahre	Laubbäume	20 Jahre	Streuobstwiese	25 Jahre
Biototyp	Entwicklungszeitraum															
mäßig artenreiches Extensivgrünland	10 Jahre															
artenreiche Saumstrukturen	3 Jahre															
artenreicher Magerranken	3 Jahre															
Feldgehölze	10 Jahre															
Laubbäume	20 Jahre															
Streuobstwiese	25 Jahre															
<p>Pflegekonzept</p>	<p><u>Streuobstbestände</u> Mahd 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes, Baumschnitt: Jahre 1-5 einmal jährlich Pflanzschnitt Jahre 5-15: Pflegeschnitt alle 5 Jahre ab Jahr 15: Erhaltungsschnitt alle 10 Jahre</p> <p><u>Säume</u> Mahd 1 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes, dabei jährlich wechselnd ca. 20 % der Fläche aussparen.</p> <p><u>Ranken</u> Jahre 1-5: Mahd 3 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes Ab Jahr 5: Mahd 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes Dabei jährlich wechselnd ca. 30 % der Fläche aussparen</p> <p><u>Feldgehölze:</u> Jahre 1-5: Anwuchskontrolle, Ausschneiden der Pflanzfläche 3jährlich Jahre 5-15: Entwicklungskontrolle</p>															

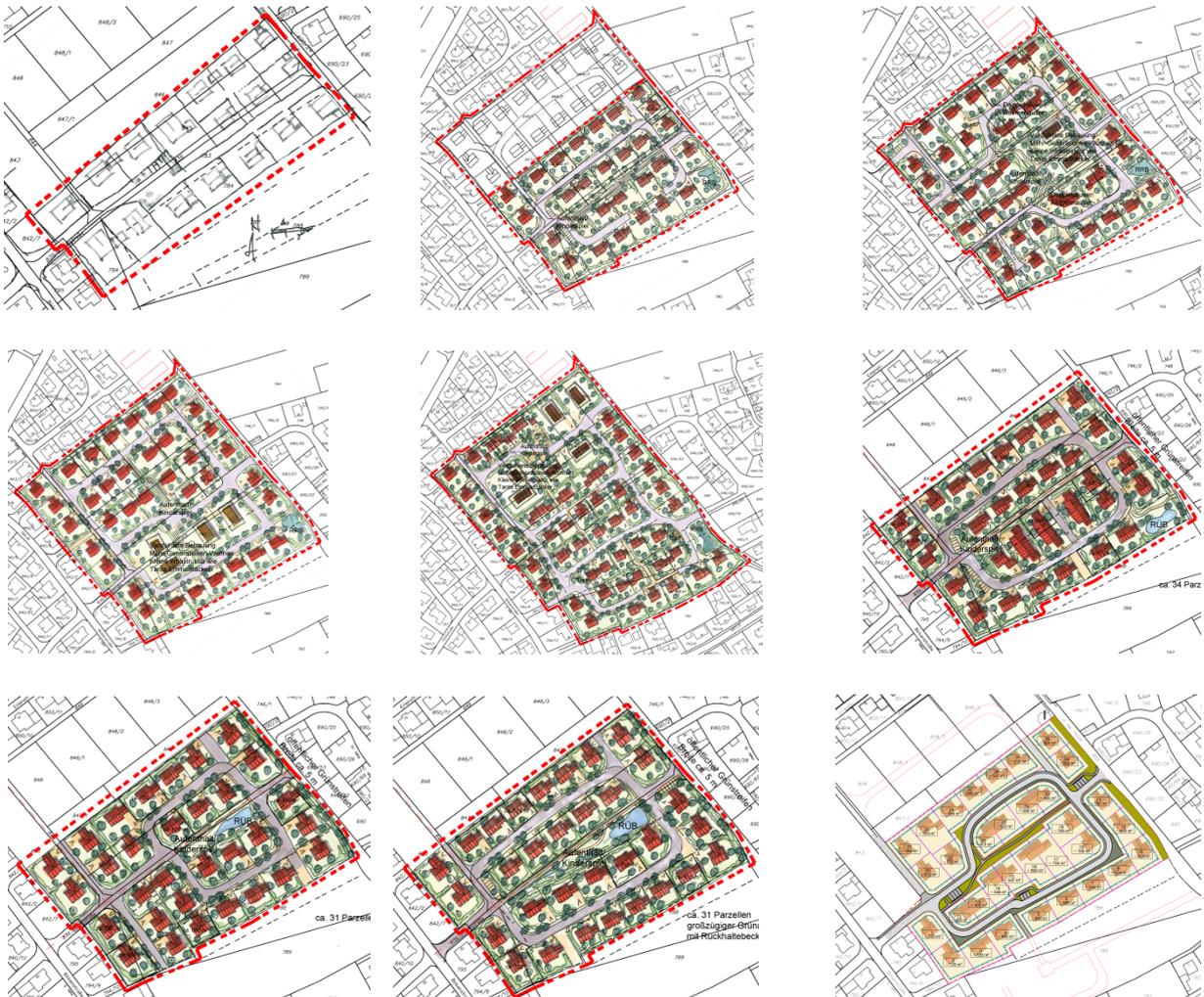
	<p>Ab Jahr 15: Alle 5 Jahre Pflege des Bestandes durch abschnittsweises „Auf den Stock setzen“, max. jeweils 20 %</p> <p><u>Mäßig artenreiches Extensivgrünland</u> Jahre 1-5: Mahd 3 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes ab Jahr 5: Mahd 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres Das Pflegekonzept ist als grobe Handlungsanweisung zu sehen. Je nach Entwicklung der Fläche ist dieses jedoch jährlich zu überprüfen und ggf. anzupassen, um das vorgesehene Entwicklungsziel zu erreichen. Schnitt von Bäumen und Hecken nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.</p>								
<p>Anrechnung (Bauleitplanung)</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 745 820 842">Grundfläche</th> <th data-bbox="820 745 1101 842">Aufwertung</th> <th data-bbox="1101 745 1386 842">Anrechenbare Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 842 820 952">11.790 m²</td> <td data-bbox="820 842 1101 952">1 Stufe, Faktor 1</td> <td data-bbox="1101 842 1386 952">11.790 m²</td> </tr> </tbody> </table>			Grundfläche	Aufwertung	Anrechenbare Fläche	11.790 m ²	1 Stufe, Faktor 1	11.790 m ²
Grundfläche	Aufwertung	Anrechenbare Fläche							
11.790 m ²	1 Stufe, Faktor 1	11.790 m ²							

Kosten	Menge	EP/EUR	GP
	Grunderwerb	12.060 m ²	--
Oberbodenabtrag, ca. 15 cm, 1400 m ²	200 m ³	15,00 €	3.000,00 €
Ansaat im Heudruschverfahren	10.500 m ²	3,50 €	36.750,00 €
Anpflanzung Feldgehölze	100 Stk.	8,00 €	800,00 €
Anpflanzung Laubbaum, Hochstamm	7 Stk.	100,00 €	700,00 €
Anpflanzung Obstbaum, Hochstamm	8 Stk.	70,00 €	560,00 €
Verbisschutz bzw. Zäunung	240 m	15,00 €	3.600,00 €
Grundpflege mit Nachmodellierung vorh. Ranken	180 m	10,00 €	1.800,00 €
Eichenpflocken	15 Stk.	15,00 €	225,00 €
Pflege (25 Jahre)	12.060 m ²	0,15 €	45.225,00 €
			92.660,00 €
Kosten / Anrechnung	Kosten je m² anrechenbare Ausgleichsfläche (Bauleitplanung)		7,86 EUR/m ²

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

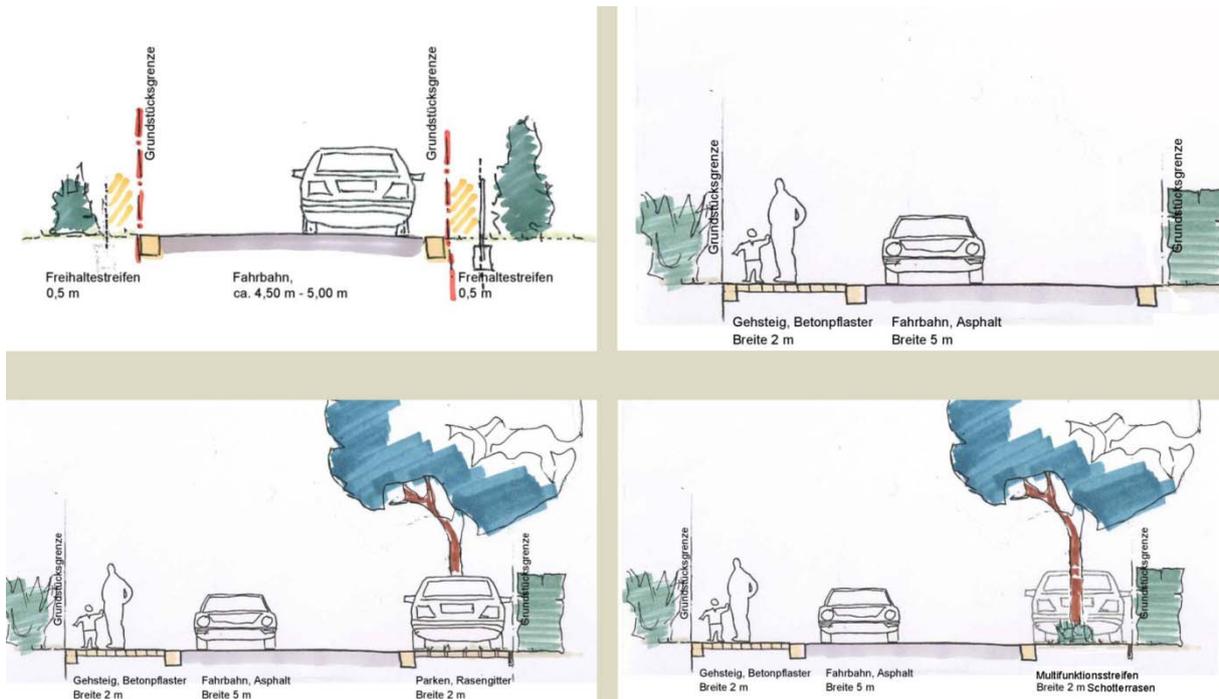
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte und auch unterschiedliche Zuschnitte des Geltungsbereichs (im Hinblick auf Erschließungsmöglichkeiten als auch auf Nutzung der Restgrundstücke) überprüft.



Alternativen brächten meist einen erheblich größeren Erschließungsaufwand unter Reduzierung der Zahl der Parzellen. Da dadurch die Umweltauswirkungen als auch der Verbrauch an Boden höher ausfallen würden, ist der vorliegenden Variante der Vorzug gegeben worden.

Auch wurden Alternativen zum jetzt gewählten Straßenquerschnitt diskutiert.



Gewählt wurde die vorliegende Variante, da diese am verhältnismäßig wenig versiegelte Oberfläche und Flächenverlust bedeutet.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand, Boden und Versickerungsfähigkeit.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Entsprechend der vorliegenden Planung sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

10. Literaturverzeichnis

- Quellen :
- BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web
Stand 18.12.2014
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP
Landkreis Kelheim, aktualisierte Fassung, Stand März 1999
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003
- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (BAYFORKLIM) (HRSG.)
Klimaatlas von Bayern,
München, 1996
- Flächennutzungsplan
Gemeinde Saal a.d. Donau
- MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München
- SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968
- REGIERUNG VON NIEDERBAYERN, SG 51, Fachfragen für Naturschutz
Vorläufige Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal a.d. Donau
21.05.2015

11. Anlage

Auskunft Verkehrsbelastung,
GEO.VER.S.UM, Cham, Stand: 22.05.2017