

**Bebauungsplan  
"Am Dornbergweg"**

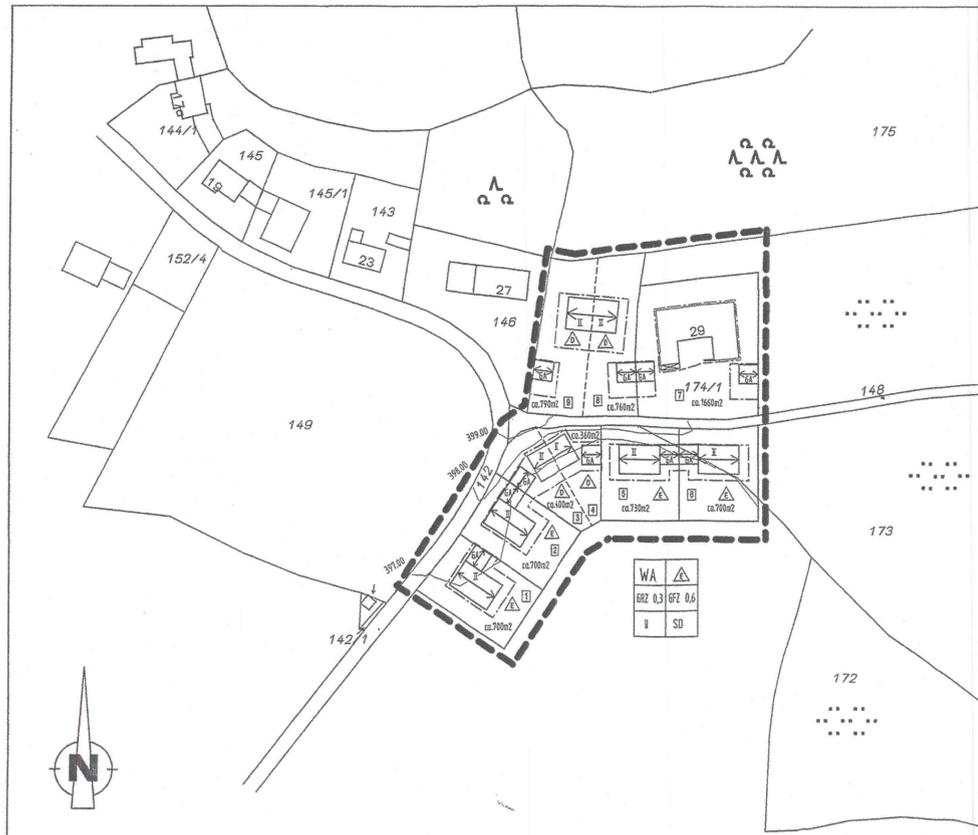
Die Gemeinde Erharting erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.91 Abs. 3, Art. 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (PlanZVO) diesen Bebauungsplan "Am Dornbergweg" als Satzung.

**A1. Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA Art der baulichen Nutzung  
allgem. Wohngebiet (§4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse
- Firstrichtung
- Maßlinie
- GA Garagen
- SD Satteldach
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen überörtlich, örtlich

**A2. Zeichnerische Hinweise**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Teilung eines Grundstücks
- Parzellennummer
- ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Circa-Größe



**B. Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet, WA gem. § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 festgesetzt.
- 1.2 Es werden festgelegt:  
maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,3  
maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6  
maximal zulässige Vollgeschosse II
- 1.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 2.1 Die Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden ist durch Baugrenzen festgelegt.
- 2.2 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Doppelhaushälften müssen in Grenzbauweise errichtet werden. Sie sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.

**3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

- 3.1 Garagen und Nebengebäude sind in den Baugrenzen zu errichten.
- 3.2 Je Anzahl der errichteten Wohnungen pro Grundstück ist jeweils 1 Garage und 1 Stellplatz zu errichten.
- 3.3 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind profilgleich (ohne Absatz) auszuführen. Die zuerst eingereichte Garage hat Vorrang.

**4. Energiegewinnung**

- 4.1 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind grundsätzlich zugelassen. Entsprechend notwendige Genehmigungen sind einzuholen.

**5. Bepflanzung**

- 5.1 Nicht überbaute und gepflasterte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu bevorzugen.
- 5.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

**6. Bauliche Gestaltung**

**6.1 Höhenentwicklung der Gebäude**

- 6.1.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Unbedingt notwendige Geländeänderungen sind "verlaufend" über die gesamte Grundseite an das Nachbargrundstück anzuschließen. Stützmauern sind unzulässig.
- 6.1.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes und der Geländeanschlüsse an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- 6.1.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist mindestens gleich der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßenrand.
- 6.1.4 Die Abstandsflächen gemäß Art.6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 6.1.5 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßenrand, bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungswände mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Parzellen 1 bis 6:  
min. Wandhöhe, straßenseitig: 4,75 m  
max. Wandhöhe, talseitig: 6,00 m

Parzellen 7 bis 9:  
min. Wandhöhe, straßenseitig: 4,75 m  
max. Wandhöhe, straßenseitig: 6,00 m

Diesbezügliche verbindliche Regelschnitte liegen der Gemeinde als Plan/Anhang und zur Einsichtnahme vor.

- 6.1.6 Garagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m ab Oberkante fertiger, das Baugrundstück erschließender Straße, gemessen am Straßenrand, nicht überschreiten.

**6.2 Gestaltung des Daches**

- 6.2.1 Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 32° zulässig. Der First ist in Gebäudemitte mit jeweils gleicher Dachneigung anzuordnen.
- 6.2.2 Als Dachdeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 6.2.3 Zwerchhäuser sind zulässig, solange sie nicht länger sind als 1/3 der Gebäudelänge.
- 6.2.4 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 32 Grad zulässig.

**7. Hinweise**

- 7.1 Die Dachentwässerung hat soweit möglich auf dem Grundstück durch Versickerung zu erfolgen.
- 7.2 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 7.3 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- 7.4 Als Material für die Fassade sind verputzte Wandflächen und Holzverschalungen zulässig, wobei eine erdgeschossige Rundumverschalung unzulässig ist.
- 7.5 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.
- 7.6 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten oder Ähnlichem sind unzulässig.
- 7.7 Holzteile dürfen nur mit hellen, nicht grell wirkenden Farbenstrichen behandelt werden.

**8.0 Grünordnung**

Hinweis:  
Der entsprechende Plan nebst Begründung zur Grünordnung liegt gesondert bei.

**Begründung:**

**Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der Bebauungsplan wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting vom 27.02.1987 u. 04.08.1988 sowie der 2. Änderung i.d. Fassung vom 8.7.2005 entwickelt.

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan dargestellten Geltungsbereich geschaffen werden.

**Begründung zur Erstellung des Bebauungsplanes:**

Der wesentliche Grund für die Ausweisung liegt im Wunsch einiger Bürger, die sich hier ansiedeln wollen. Da die Gemeinde keine Bauplätze mehr zur Verfügung hat, dient diese Erweiterung in erster Linie zur Abdeckung der Bauwünsche.

Dabei sollen Grundstücke für 4 Einfamilien- und 2 Doppelhäuser entstehen sowie zusätzliche Garagen für die Fl.-Nr.174/1.

**Lage und Größe des Baugebietes:**

Es handelt sich im Wesentlichen um die Flurnummern 166 und 173 der Gemeinde Erharting, die die Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes darstellen. Diese Flurnummern haben eine Gesamtfläche für die Vergrößerung des Baugebietes von ca. 3500 m<sup>2</sup> und werden im Norden und Nordwesten durch das bestehende allgemeine Wohngebiet, im Süden und Osten durch Ackerflächen begrenzt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst jedoch auch anteilig die Fl.-Nrn.146 und 174/1, sodass die Fläche sich auf gesamt ca. 9000 m<sup>2</sup> vergrößert. Dies wird nötig, da die Gemeinde auf Wunsch der Grundeigentümer hier auch den Neubau von Garagen und ein Doppelhaus zulassen will.

**Erschließung:**

Die Grundstücke sind mit Wasser-, Kanal-, Elektroanschluss erschlossen. Die Zufahrt und damit verbundene Straßenerschließung erfolgt über den Dornbergweg und die Kiesstraße, die östlich abzweigt. Letztere soll im Zuge der Bauausführung geteert werden. Dies verbessert zugleich auch die Erschließung der Fl.-Nr. 174/1.

**Immissions- und Denkmalschutz:**

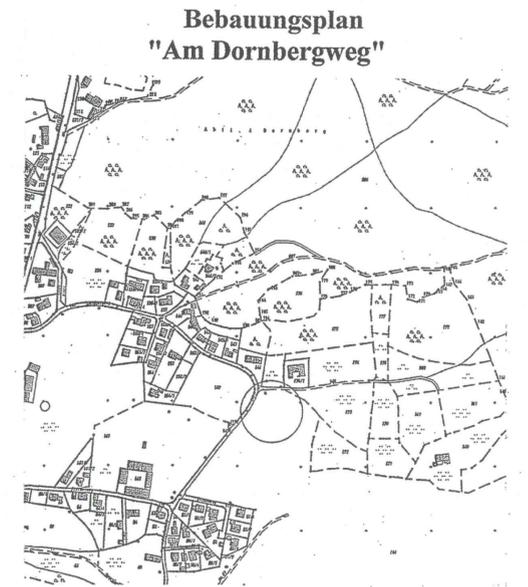
Die Träger öffentlicher Belange haben sowohl für den Immissions- (Ansiedlung landw. Betriebe) wie auch Denkmalschutz (Funde neolithischer Steinwerkzeuge) Schutzmaßnahmen gefordert. Die Gemeinde Erharting trägt dem Rechnung, indem sie beim Verkauf der Grundstücke die entsprechenden Grundlagen schafft.

**Altlasten:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

**Die Darstellung und Begründung der Ausgleichsfläche wurde in den beiliegenden Grünordnungsplan eingearbeitet.**

Verfahrensvermerke  
siehe Anhang!



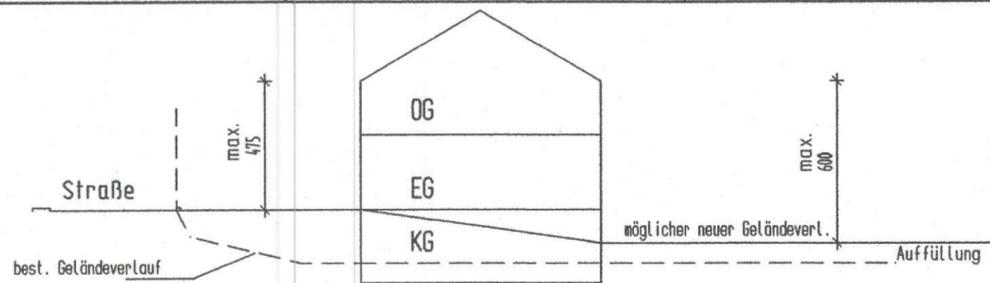
Maßstab 1:5000

Entwurf: 14.7.2005

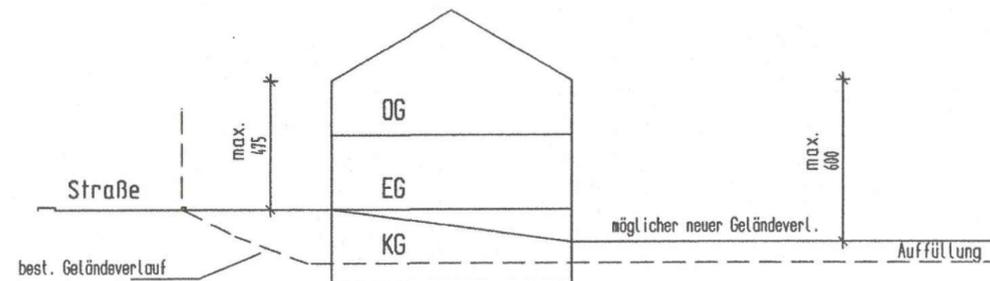
Entwurfsverfasser:  
Architekt Dipl.-Ing.  
Ingo Müller  
Stadtplatz 46 b  
84453 Mühlidorf/Inn



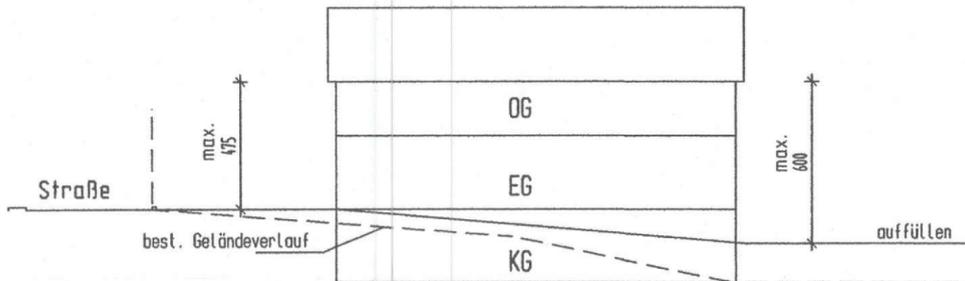
Tel:08631/7818



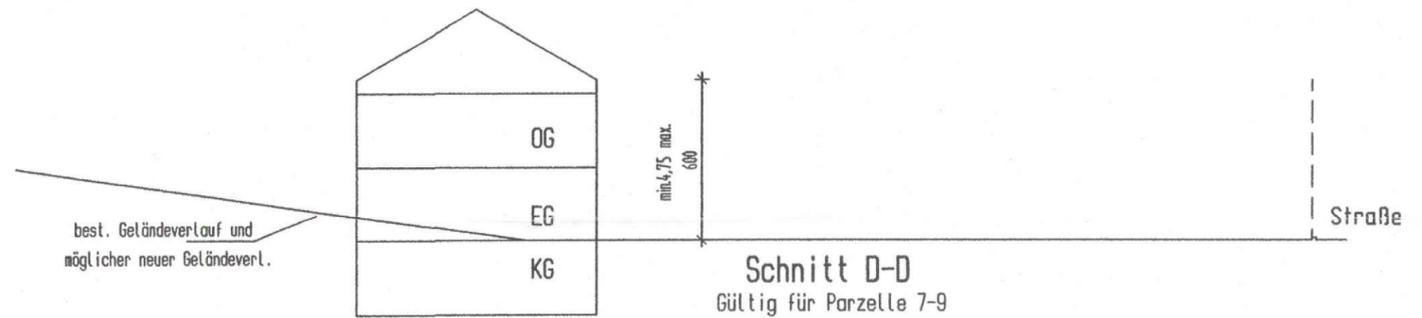
**Schnitt B-B**  
Gültig für Parzelle 3+4



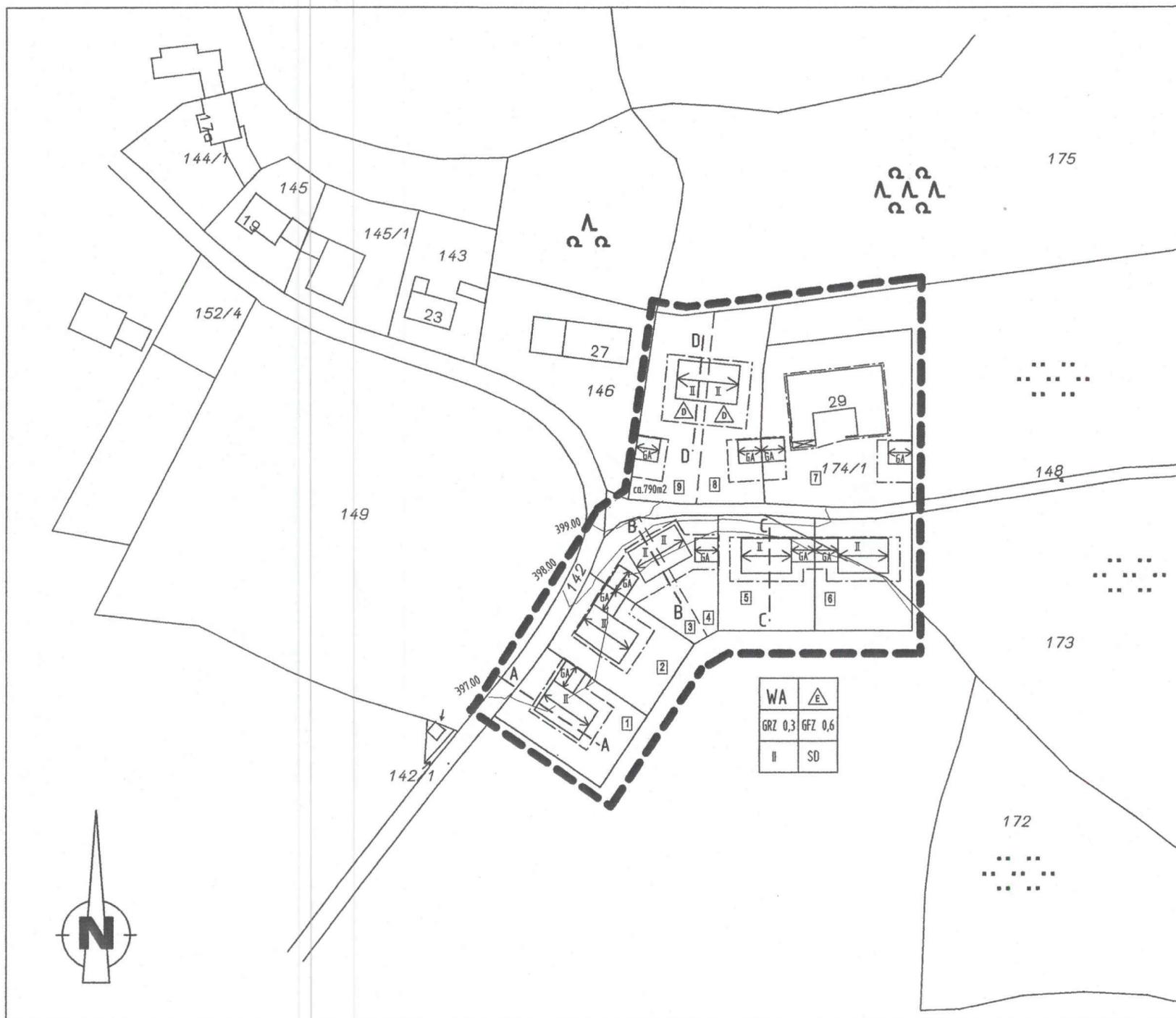
**Schnitt C-C**  
Gültig für Parzelle 5+6



**Schnitt A-A**  
Gültig für Parzelle 1+2



**Schnitt D-D**  
Gültig für Parzelle 7-9



**Anhang**  
zum

**Bebauungsplan**  
**“Am Dornbergweg“**

**Regelschnitte**

**Maßstab 1:1000**  
**1:200**

erstellt: 24.04.2006

Entwurfsverfasser:  
Architekt Dipl.-Ing.  
Ingo Niller  
Stadtplatz 46 b  
84453 Mühldorf/Inn



Tel: 08631/7819

# BEKANNTMACHUNG

## Beschluss des Bebauungsplanes „Am Dornbergweg“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 21.06.2006 den Bebauungsplan "Am Dornbergweg" i.d.F. vom 14.07.2005 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Am Dornbergweg" in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich beim Dornbergweg.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Erharting sind betroffen:

Fl.-Nr. 174/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 146, 174, 148, 173, 166 und 142.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zimmer-Nr. 17, während der allgemeinen Amtsstunden (Montag - Mittwoch von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

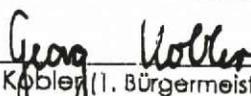
An die Amtstafel

angeheftet am: 22.06.2006

abzunehmen am: 01.08.2006

Rohrbach, den 22. Juni 2006

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach  
für die Gemeinde Erharting

  
G. Koblner (1. Bürgermeister)

# Verfahrensvermerke zur Aufstellung des des Bebauungsplanes "Am Dornbergweg"

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Erharting beschloss in der Sitzung vom 08.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrbach, den 22.06.2006



Georg Koblner  
Georg Koblner (1. Bürgermeister)

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 25.06.2005 bis einschließlich 29.08.2005 statt.

Rohrbach, den 22.06.2005



Georg Koblner  
Georg Koblner (1. Bürgermeister)

## 3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.07.2005 bis einschließlich 24.08.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Rohrbach, den 22.06.2006



Georg Koblner  
Georg Koblner (1. Bürgermeister)

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.07.2005 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.12.2005 bis einschließlich 23.01.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrbach, den 22.06.2006



Georg Koblner  
Georg Koblner (1. Bürgermeister)

**5. Beteiligung der Behörden:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2005 bis einschließlich 18.01.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rohrbach, den 22.06.2006



Georg Kobler  
Georg Kobler (1. Bürgermeister)

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den 22.06.2006



Georg Kobler  
Georg Kobler (1. Bürgermeister)

**7. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.06.2006. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 22.06.2006



Georg Kobler  
Georg Kobler (1. Bürgermeister)

**Begründung zur Aufstellung des Grünordnungsplanes „Dornbergweg“**

**Entwurf:1**                      **25. November 2005**

**Gemeinde:**                      Erharting

**Landkreis:**                      Mühldorf

**Gebiet:**                              Dornbergweg

**Entwurfsverfasser:**              Wolfgang Wagenhäuser, Landschaftsarchitekt BDLA  
Hauptstrasse 69, 84513 Töging, Tel. 08631/95533 Fax 08631/928812

# Entwurf

**Textteil**  
(s. auch Planteil)

GEMEINDE ERHARTING

LANDKREIS MÜHLDFORF

## Grünordnungsplan „Dornbergweg“ M 1:500

Der Grünordnungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken und ist Anlage des Bebauungsplanes

Fertigungsdatum: 25.11.2005

Planverfasser:

Wolfgang Wagenhäuser  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Hauptstraße 69  
84513 Töging  
TEL. 08631/95533  
FAX. 08631928812

28. Nov. 2005

Töging, den

Wolfgang Wagenhäuser



## Gliederung:

### 1.0 Grundlagen und Allgemeines

- 1.1 Planungsanlaß und Aufgabenstellung
- 1.2 Umgrenzung des Plangebietes und des Untersuchungsraumes

### 2.0 Bestandserfassung und Bewertung

### 3.0 Auswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung

### 4.0 Leitbild und Zielsetzung

### 5.0 Maßnahmen

- 5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gem § 6 BayNat G
- 5.2 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 BayNatG
- 5.3 Sonstige Maßnahmen zur Berücksichtigung und Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 6.0 Karten und Pläne

- 7.1 Maßnahmenplan mit Festsetzungen (s. Planteil)

## 1.0 Grundlagen und Allgemeines

### 1.1. Planungsanlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Erharting plant im Bereich Dornbergweg eine Siedlungserweiterung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Um den gesetzlichen Ansprüchen des §1 BauGB, §9 BauGB in Verbindung mit §6 BayNatSchG bzw. §8a BNatSchG zu genügen sind Grünordnungspläne zu erstellen, sofern dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dies ist insbesondere wegen der Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft hier der Fall. Die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sind über den Grünordnungsplan gebietsbezogen umzusetzen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregel, wonach der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verpflichten ist, ist in den Grünordnungsplan eingearbeitet.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes leiten sich aus dem erstellten Umweltbericht her.

### 1.2 Umgrenzung des Planungsgebietes und des Untersuchungsraumes

Auf Grund der Ortsrandlage und der daraus resultierenden Notwendigkeit der Einbindung der Siedlungserweiterung in die Umgebung ist ein, über das eigentliche Planungsgebiet hinausgehender Untersuchungsraum, zu betrachten.

Das eigentliche Planungsgebiet ist westlich durch bestehende Siedlungshäuser, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, Siedlung und Gewerbe und im Norden durch die Hangleite des Isenhochufers begrenzt.

Es umfaßt die Flurnummern: 166, 173, 174/1.

### 2.0 Bestandserfassung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Ausnahme stellen die 3 nördlichen Grundstücke, Nr. ⑦, ⑧ und ⑨ da, welche als Gartenzonen mit Bebauung bestehen. Für die Grundstücke ⑧ und ⑨ ist eine Neubebauung als Doppelhaus vorgesehen. Die Gartenzonen können darin integriert werden. Das Grundstück ⑦ weist ein vorhandenes Wohnhaus auf, was voraussichtlich als solches erhalten bleibt.

Schutzwürdige Biotope sind auf der gesamten Fläche nicht vorhanden.

Das umgebende Landschaftsbild ist strukturiert durch Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbäume und insgesamt landwirtschaftlich geprägt.

### 3.0 Auswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung (Wirkungsprognose)

Mit der geplanten Neubebauung und der damit verbundenen verkehrlichen Infrastruktur geht eine Bodenversiegelung und damit eine Verringerung des Retentionsraumes für Niederschlagswasser einher. Angenommen wird incl. Erschließungsflächen eine, gegenüber der heutigen Situation zusätzliche Versiegelung von ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, wodurch der Ortsrand abgerundet wird. Die Prägung des Gebietes durch Landwirtschaft nimmt teilweise ab.

### 4.0 Leitbild und Zielsetzung

Die Siedlungserweiterung fügt sich mit einem hohen Anteil an Gärten mit ländlichem Charakter (Obstbäume, Hecken) in die Landschaft ein und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bedeutend ist eine Eingrünung der Gärten zur Landschaft bzw. zur landwirtschaftlichen Fläche nach O und S, z. B. als Feldgehölzgruppen, bzw Streuwiesen mit Obstgarten.

Durch gliedernde Baumreihen und Gehölze wird der Siedlungs- und Landschaftsraum geordnet und der Strukturreichtum erhöht.

## 5.0 Maßnahmen

### 5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß BayNatSchG §6

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Minimum  
Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, bei Bedarf sind spezielle Sickermulden anzulegen. Alternativ ist die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und die Nutzung als Grauwasser möglich. Eine Einspeisung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- Sicherung und Erhalt der wertvollen Gartenstrukturen im Bereich des Grundstückes! Fl.Nr. 174/1
- Maßvolle Höhenentwicklung der neuen Bebauung; Anpassung an den ländlichen Charakter.
- Berücksichtigung der Topographie des bestehenden Geländes nach S und O
- Neu zu pflanzende Bäume im Bereich des Planungsgebietes

**Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erfolgt keine vollständige Kompensation des Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.**

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß BayNatSchG § 6

**Als Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat der Eingriffsverursacher folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:**

#### 5.2.1 Gliederung des Straßenraumes mit Solitärbäumen im Bereich der Vorgärten als Hausbäume

- Acer platanoides	H 3 x v mB 14/16	Spitzahorn
- Tilia cordata	H 3 x v mB 14/16	Winterlinde
- Juglans regia	H 3 x v mB 14/16	Walnußbaum
- Obstbäume	H 8/10	
- Prunus avium	H 3 x v mB 14/16	Vogelkirsche

#### 5.2.2. landschafts- und siedlungsbildgerechte Bepflanzung der Gärten (1 Großbaum bzw. Obstgehölz / 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ). Die genaue Positionierung ist nicht vorgegeben.

- Acer campestre	H. 3xv. m.B. 14-16	Feld-Ahorn
- Aesculus carnea	H. 3xv. m.B. 14-16	Rotblühende Roßkastanie
- Catalpa bignonioides	m.B. 14-16	Trompetenbaum
- Juglans regia	H. 3xv. m.B. 14-16	Walnuß
- Obstbäume	H. 8-10	
- Prunus avium	H. 3xv. m.B. 14-16	Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia	H. 3xv. m.B. 14-16	Eberesche
- Sorbus torminalis	H. 3xv. m.B. 14-16	Elsbeere
- Tilia cordata	H. 3xv. m.B. 14-16	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	H. 3xv. m.B. 14-16	Sommerlinde

#### 5.2.3 Begrenzung der Gartenflächen mit Ausnahme der Vorgartenbereiche /Eingangsbereiche, mit Hainbuchen- oder Ligusterhecken max. Höhe 1,80 m (Carpinus betulus bzw. Ligustrum vulgare 2xv. m.B. 125-150 , alternativ Wildsträucher Hei. 60/100):

- Cornus mas	Kornelkirsche
- Malus sylvestris	Wildapfel
- Prunus spinosa	Schlehe
- Pyrus communis	Wildbrine



Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Herstellung der Außenanlagen umzusetzen. Die Gehölzpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen (Oktober bis April) auszuführen. Spätester Fertigstellungstermin sämtlicher Kompensationsmaßnahmen ist 1,5 Jahre nach Baubeginn. Sämtliche notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat der Eingriffsverursacher zu übernehmen.

- Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bay. NatSchG § 6

Der zu leistende Ausgleich ergibt sich aus dem erstellten Umweltbericht (Punkt 7.3)

Ausgleichsmaßnahmen:

Aufgrund der gegebenen Situation in den Flurstücken 174/1 und 174 ist dort kein Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen und Berechnung bezieht sich ausnahmslos auf die rd. 3.600 m<sup>2</sup> neu zu erschließenden und beplanten Ackerflächen des Flurstücks 164. Die im Umweltbericht S. 16 stehende Tabelle führt den erforderlichen Ausgleichsbedarf an. Sie berücksichtigt im Gegensatz zur „Darstellung und Begründung der Ausgleichsfläche“ im Bebauungsplan auch die, über die „Strauch und Baumschicht“ hinaus zu beachtenden Schutzgüter gemäß der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung. Es wurde eine Eingriffsschwere vom Typ B ( $GRZ \leq 0,35$ ) mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad angenommen. Die Tabelle ergibt dabei einen Ausgleichsbedarf von 2.160 m<sup>2</sup>, bei einem Gesamtkompensationsfaktor von 0,6. Der im Bebauungsplan angegebene Faktor ist zu niedrig angesetzt und nicht konform mit der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Darstellung bzw. Begründung erscheint nicht aussagekräftig genug.

Bei einer gelungenen grünordnerischen Planung des Gebiets mit Rücksicht auf die Belange der Schutzgüter – in erster Linie Wasser und Landschaftsbild sind rd. 50 % der Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen selbst zu leisten (Senkung des Kompensationsfaktors). Vor allem der schutzgutgerechten Versickerung von Oberflächenwasser ist hier über durchsickerbare Beläge aber auch durch Versickerungsmulden Rechnung zu tragen. Des Weiteren hat eine großzügige und ländlich charakteristische Eingrünung des Gebiets in seiner Randlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild zu erfolgen. Hier sind geeignete heimische Gehölze v. a. Obstbäume zu verwenden. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann auch den zukünftigen Eigentümern überantwortet werden. Dies senkt die Ausgleichskosten für den Projektträger. Die verbleibenden 1.080 m<sup>2</sup> können auf der hierfür bereitgestellten Flurnummer 993 mit ausgeglichen werden.

#### Begründung:

Die festgesetzten Maßnahmen stellen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wieder her. Der Strukturreichtum für Flora und Fauna wird nachhaltig erhöht, eine harmonische Eingliederung in den Landschaftsraum wird erreicht. Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche wird in räumlicher Zuordnung Ersatz geschaffen. Die wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen und den Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen somit kompensiert. Das Landschaftsbild und das ökologische Funktionsgefüge sind nachhaltig wiederhergestellt und verbessert. Der Eingriff ist dadurch ausgeglichen, es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **5.3 Sonstige Maßnahmen zur Berücksichtigung und Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

- Gliederung und Verbindung des Siedlungsgefüges durch Pflanzung von Obstbäumen entlang des westlichen Dornbergweges hin zur Siedlungserweiterung.

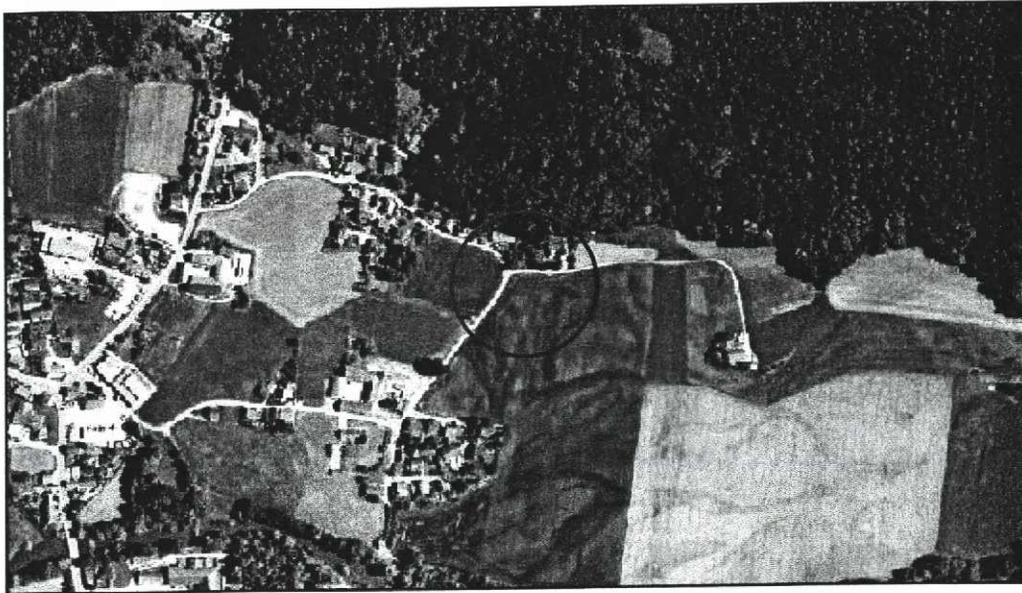
Die eingriffsunabhängigen Maßnahmen der Gemeinde sind als Guthaben dem Ökokonto der Gemeinde Erharting anzurechnen.

### **6. Pläne**

Maßnahmenplan mit Festsetzungen (Maßstab 1:500) s. Planteil



**UMWELTBERICHT**  
zum Bebauungsplan „Am Dornbergweg“  
der Gemeinde Erharting



**November 2005**

Dipl. Ing. (TU) Wolfgang Wagenhäuser, Töging  
Landschaftsarchitekt

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing.(FH) Andreas Maier, München  
Landschaftsökologe

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Beschreibung der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung) .....	3
1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	3
1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	4
<b>2. Beschreibung der Prüfmethode n .....</b>	<b>4</b>
2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	4
2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden .....	4
<b>3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....</b>	<b>4</b>
4.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	5
4.2. Baubedingte Wirkfaktoren .....	6
4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	7
<b>5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>8</b>
5.1. Schutzgut Mensch .....	8
5.2. Schutzgut Fauna .....	8
5.3. Schutzgut Flora.....	8
5.4. Schutzgut Boden.....	8
5.5. Schutzgut Wasser .....	9
5.6. Schutzgut Klima/Luft .....	9
5.7. Schutzgut Landschaft .....	9
5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	11
5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	11
<b>6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
6.1. Schutzgut Mensch .....	11
6.2. Schutzgut Fauna .....	11
6.3. Schutzgut Flora.....	11
6.4. Schutzgut Boden.....	11
6.5. Schutzgut Wasser .....	12
6.6. Schutzgut Klima/Luft .....	12
6.7. Schutzgut Landschaft .....	12
6.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
6.9. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung / Nichtdurchführung.....	13
<b>7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen... 13</b>	<b>13</b>
7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	13
7.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	14

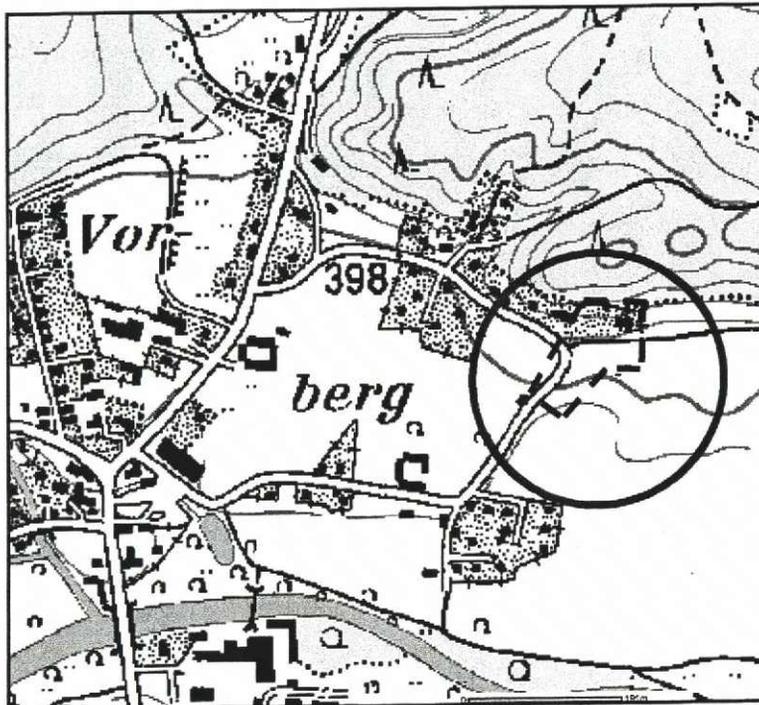
7.3. Ausgleichsmaßnahmen.....	15
7.4. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation .....	16
<b>8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....</b>	<b>18</b>
<b>9. Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Literatur / Quellen .....</b>	<b>19</b>

## 1. Beschreibung der Planung

### 1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Bebauungsplan „Am Dombergweg“ wurde auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erharting vom 27.02.1987, 04.08.1988 sowie der 2. Änderung in der Fassung vom ..... erstellt. Die Planung erfolgte durch Dipl.-Ing. Niller, Mühlendorf /Inn. Ziel war die Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung und die Schaffung einer notwendigen Rechtsgrundlage für den Geltungsbereich des Plans.

Grund zur Erstellung des Bebauungsplanes ist laut NILLER (2005) der Wunsch einiger Bürger nach Bauplätzen zur Neuansiedlung. Da die Gemeinde Erharting jedoch über keine freien Bauplätze verfügt, dient der Bebauungsplan primär der Schaffung solcher. Der Umfang der Neuausweisung beläuft sich auf Bauflächen für 4 Einfamilien- und 2 Doppelhäuser sowie Nebengebäude. Die Ausweisung erfolgt auf den Flurstücken 166 und 173 der Gemeinde Erharting. Anteilig ist auch Flurstück 174 bzw. 174/1 betroffen.



*Übersichtskarte des Gebiets*

### 1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden im Verlauf des Umweltberichts nicht geprüft. Es erfolgt der Verweis auf die Erstellung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Erharting bzw. NILLER 2005).

### **1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Zur Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird auf die erstellenden Planer bzw. Büros NILLER (Mühldorf/Inn) und WAGENHÄUSER (Töging/Inn) verwiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Vorentwurfs waren Festsetzungen des Grünordnungsplans nicht greifbar.

## **2. Beschreibung der Prüfmethode**

### **2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Umweltbericht umfasst den Geltungsbereich des Vorhabens sowie die engere Umgebung dieses Bereichs. Für die notwendige Beurteilung der Auswirkungen hochskaliger Schutzgüter (Landschaftsbild) erfolgte eine Aufnahme in einem erweiterten Bereich mit einem Radius von 500m um den Geltungsbereich des Vorhabens.

### **2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden**

Es erfolgte eine Begehung und Kartierung der Fläche Anfang November 2005. Hierbei wurden v. a. die noch vorhandenen Vegetationsstrukturen dokumentiert sowie Aufzeichnungen zum Landschaftsbild getätigt.

## **3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Als planerische Ziele des Umweltschutzes wurden berücksichtigt, die allgemeingültigen Vorgaben des BNatSchG insbesondere die §§ 18, 19, 20 und 21. Für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung das BauGB insbesondere § 1a und § 200a. Der Umweltberichts wurde gem. §§ 1, 2a, 4c, 6 und 10 BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung des EAG Bau verfasst. Den einzelnen Zielen und Schutzgütern wurden in den verschiedenen Phasen der Berichterstellung über Ortstermine, Grundlagenermittlung und Fachdatenerhebung Rechnung getragen. Die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter wurden bei der besonders Ausarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsstrategien in besonderer Weise berücksichtigt.

## **4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Jeder Baumaßnahme hat Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Funktionen. Je nach Ausmaß und Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit der Räume in der sie sich vollzieht treten unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der verschiedenen Raumfunktionen auf. Die mit dem Vorhaben der Ausweisung eines Baugebietes geregelt im Bebauungsplan „Am Dornberg“ verbundenen und zu erwartenden Wirkfaktoren sind im folgenden - differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren - beschreiben.

#### **4.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren**

##### **Flächeninanspruchnahme**

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 9600m<sup>2</sup>. Er weist Bauflächen in einem Gesamtumfang von 2040m<sup>2</sup> aus die abgesehen von einer 500m<sup>2</sup> großen Fläche bislang keiner baulichen Nutzung unterliegen. Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. ist möglich und zwar um je nach Baufläche bis zu 100%. Daraus ergibt sich eine mögliche Beanspruchung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung von 30 bis maximal 60% der Gesamtfläche der einzelnen Baugrundstücke.

Für öffentliche Flächen werden ca. 250m<sup>2</sup> beansprucht, die auf die Erstellung einer asphaltierten Straße zwischen den Parzellen 9-7 und 3-6 entfallen.

##### **Veränderung des Kleinklimas**

Im direkten Umgriff der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas.

##### **Veränderung des Grundwassers**

Durch die Versiegelung verringert sich die, für die Infiltration von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Fläche. Das Gebiet liegt im randlichen Bereich des Überflutungsgebiets der *Isen*. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes bei Hochwasser ist zumindest dann eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nur schwer möglich. Besonders in diesen Zeiten ist mit einem erhöhten Risiko des Eintrags von Schadstoffen von den versiegelten Park- und Verkehrsflächen zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material fest. Dies steigert die potentielle Versickerung auf den Baugrundstücken, erhöht aber ohne zusätzliche Maßnahmen oben genannte Risiken v. a. durch den potentiellen Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen in das Grundwasser, insbesondere bei hohen Grundwasserständen.

Die zum jetzigen Zeitpunkt gekieste Strasse östlich des Dornbergweges soll im Zuge der Erschließung geteert werden. Auch hier ist ein Verlust von Versickerungspotential gegeben.

##### **Veränderung des Niederschlagsabflusses**

Durch die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten muss ein nicht quantifizierbarer Anteil des Oberflächenwassers durch das, im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweiternde Kanalnetz abgeleitet werden.

##### **Visuelle Wirkfaktoren**

Vorgesehen ist eine offene, II-geschossige Bebauung. Durch die Lage der ausgewiesenen Flächen am Fuß der Inntal-Hangleite ist eine besondere Exposition gegeben. Die Bebauung dieser landschafts-

bildlich sensiblen Zone findet derzeit im Flurstück 174/1 ihr Ende bzw. läuft hier aus. Durch die neu ausgewiesenen Flächen östlich des *Dornbergwegs* wird hier ein baulicher Schwerpunkt neu initiiert. Eine davon ausgehende optische Störwirkung ist angezeigt, v. a. im Bezug auf die noch weitgehend unverfälschte und das Landschaftsbild prägende Hangleite des *Vorbergs* (TK 25000). Die als sehr gut zu bezeichnende Eingrünung des Flurstücks 174/1 entfällt durch die geplante Parzellierung und den Bau eines Doppelhauses.

#### **Lichtemission**

Die derzeitigen Listverhältnisse werden sich voraussichtlich ändern. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäude und die sie erschließenden Wege/Strassen mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet werden.

#### **Sonstige Wirkfaktoren**

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

### **4.2. Baubedingte Wirkfaktoren**

#### **Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung**

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte nicht überbaute bzw. bebaute Fläche eines Grundstücks vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke oder des Festsetzungsbereiches liegende Flächen beansprucht werden, ist zum Zeitpunkt der Verfassung nicht abzusehen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen in unterschiedlich starker Weise verdichtet.

#### **Bodentnahmen, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Zum Bau möglicher Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Technikräumen sind umfangreiche Erdarbeiten und Abgrabungen erforderlich. Im Bereich der Parzellen 3-6 (entlang der Kiesstrasse) sind flächendeckende Aufschüttungen zum Angleich an das Strassenniveau zu erwarten.

#### **Wasserentnahmen**

Aufgrund von hochanstehendem Grundwasser zu bestimmten Zeiten, ist mit einer Entnahme von Grundwasser (Abpumpen) aus den Baugruben zu rechnen. Ob es zu dergleichen Entnahmen kommt, ist von der Witterungs- und Hochwasserlage und den Bauzeiten abhängig, die derzeit noch nicht bekannt sind.

#### **Abwässer**

Mit dem Anfall von baubedingten Abwässern ist zu rechnen.

#### **Erschütterungen**

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Ist zu bestimmten Zeiten mit stark angestiegenem Grundwasserspiegel der Einsatz von Spundwänden bei Erdarbeiten erforderlich, ist durch das Einrammen dieser mit zusätzlicher Belastung zu rechnen.

#### **Licht**

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel hauptsächlich tagsüber.

#### **Lärm**

Während der Bauzeit erfolgt eine erhebliche Lärmbelastung des arrondierten Areals durch den Baubetrieb selbst, aber auch durch den Abtransport von Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen.

#### **Luftverunreinigung**

Der Betrieb von Bau- und Transportmaschinen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

#### **Abfälle**

Abfallstoffe unterschiedlichster Art, Substanz und Risikos fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen, überschüssigen Baustoffe und Verpackungsmaterialien an. Eine zumindest teilweise Entsorgung auf den Baugrundstücken ist erfahrungsgemäß zu erwarten.

#### **Visuelle Wirkfaktoren**

Das Baugebiet mit Baueinrichtung, Arbeitsflächen und Maschinen, sowie der LKW-Verkehr beeinträchtigen das Landschaftsbild vorübergehend.

#### **Grundwasser**

Mögliche, nichtfachgerechte Entsorgung von Bauabwässern oder Bauabfällen (z.B. in Baugruben) können zu einer Verunreinigung des Grundwassers, v. a. bei hohen Grundwasserständen führen.

#### **Sonstige Wirkfaktoren**

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

### **4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### **Abwässer**

Die anfallenden Abwässer werden der Kanalisation zugeführt, die im Zuge der Erschließung erweitert wird. In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das auf den Straßen, Stell- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser mit Schadstoffen (u. a. Partikel der Verbrennung von Kraftstoffen, (Fein)Stäuben von Fahrbahn, Bremsbelag- und Reifenabrieb sowie Verlusten von Kraftstoff, Schmier-

und Frostschutzmittel) belastet. Durch normalen Oberflächenabfluss oder als Spritzwasser können sie über den Wasserpfad in Boden und/oder Grundwasser gelangen.

### **Lärm**

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen werden *Dornbergweg*, *Fischerweg* sowie Teilbereiche des *Eichenwegs* verlärm, wobei in Anbetracht der Größe des Baugebiets nicht mit einer erheblichen Lärmbelastung zu rechnen ist.

### **Luftverunreinigungen**

Mit erheblichen Luftverunreinigungen durch den voraussichtlich nur marginal ansteigenden Kfz-Verkehr ist nicht zu rechnen.

## **5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **5.1. Schutzgut Mensch**

Das geplante Vorhaben schließt im nordwestlichen Teil locker an bereits bestehende Wohnbebauung (AW) des Dornbergweges an. Innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Vorhabens besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit den ihm eigenen betriebsbedingten Emissionen (Lärm, Geruch usw.). Das Gebiet weist durch den nach Osten freien Landschaftsraum des Inn / Isentals Richtung Günzkofen / Engfurt und die zum größten Teil unverbaute, es begleitende Hangleite eine hohe Erholungs- und Erlebnisqualität mit schönem Landschaftsbild auf.

### **5.2. Schutzgut Fauna**

Es wurden keine Aufnahmen zur Fauna durchgeführt. Aufgrund von Größe struktureller Ausstattung und Vegetation der betroffenen Flächen ist aber von einer stark gestörten, nur noch rudimentären faunistischen Zönose auszugehen. Der überwiegende Anteil der zu vermutenden Arten dürfte aus Ubiquisten und nicht gefährdeten Arten der intensiv landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft bestehen.

### **5.3. Schutzgut Flora**

Die Vegetation der Fläche setzt sich aus Vegetationstypen der Wiesen, Äcker und Brachestadien zusammen. Randlich finden sich Anteile von mesophilem Grünland mit einzelnen Stickstoffzeigern. Den Großteil der Fläche stellen Arten der Ackerbrachen und nitrophilen Hochstaudenfluren (z.B. *Urtica dioica*, *Galium aparine*, usw.). Es sind keine bedrohten und oder besonders bemerkenswerten Arten zu nennen.

### **5.4. Schutzgut Boden**

Im Planungsgebiet können laut Konzeptbodenkarte zwei Bodentypen unterschieden werden.

Auslaufend von der Hangleite her steht Braunerde aus glimmerreichem, schuffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial im nördlichen Bereich des Planungsgebietes an. Im südlichen Teil treten Gleye und Braunerde-Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten auf. Das Vorkommen von zwei Bodentypen auf kleiner Fläche ist durch die Übergangslage am Fuß der Hangleite erklärbar.

### **5.5. Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Überflutungsbereiches der Isen. So ist die beplante Fläche sowie ihr Umgriff als „wassersensibler Bereich“ im Informationsdienst der überschwemmungsgefährdeten Gebiete in Bayern verzeichnet. Diese Gebiete gelten als besonders durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hierdurch beeinflusst werden. Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten kann für derartige Flächen jedoch kein definiertes Risiko, z.B. über die Jährlichkeit des Abflusses bzw. die Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers angegeben werden. Besondere rechtliche Vorgaben entfallen. Dennoch können Extremereignisse nicht ausgeschlossen werden. Vor allem zu Hochwasserzeiten bzw. in deren Nachgang ist im Gebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser ist als „mäßig bis hoch“ in Abhängigkeit vom aktuellen Grundwasserstand einzustufen. Zu beachten ist hierbei die eingeschränkte Pufferfähigkeit des Bodens in den Teilbereichen der Fläche in denen Gley als ein Bodentyp mit mäßiger bis geringer organischer Humifizierung, in sensu Pufferfähigkeit ansteht.

### **5.6. Schutzgut Klima/Luft**

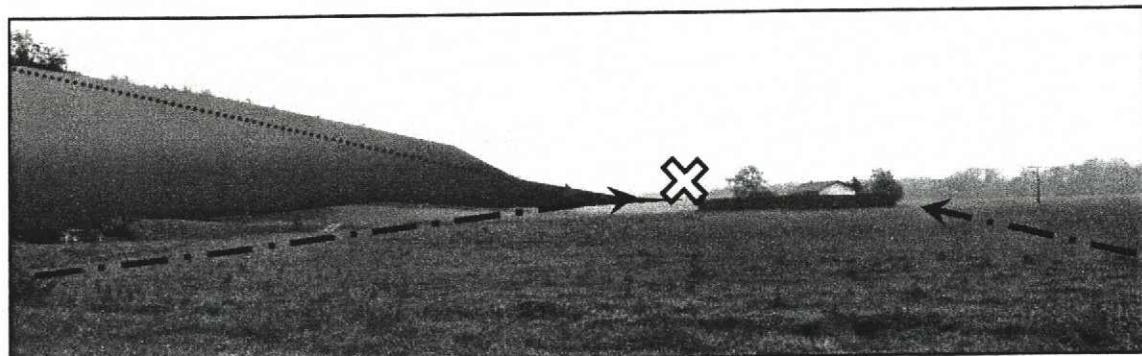
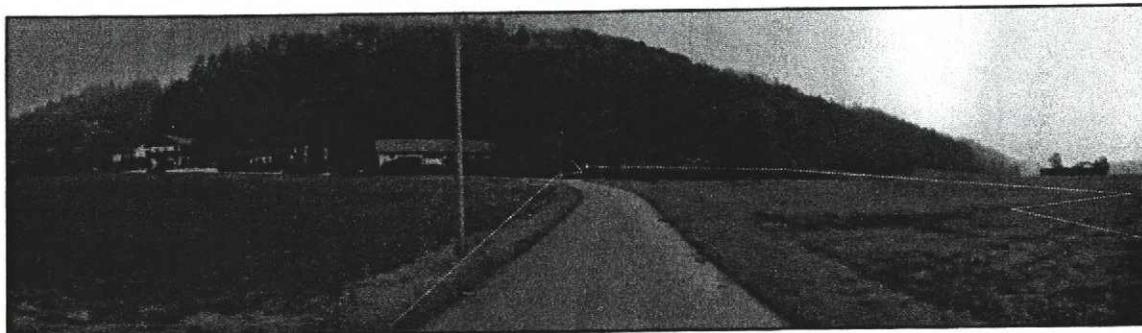
Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 800-900mm/a (Mühlendorf 877mm/a 1971-2000). Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8.2 ° C. Der Zeitraum der höchsten Niederschläge ist April bis September, bei Spitzenniederschlägen im Juni/Juli von ca. 110mm (Mühlendorf 1971-2000). Die lokale Hauptwindrichtung dürfte am Verlauf der Hangleite in West-Ost Richtung orientieren, wobei im Tagesverlauf Kaltluftströme aus höher gelegenen Bereichen nach Süden ins Gebiet abfließen.

### **5.7. Schutzgut Landschaft**

Das Vorhabensgebiet nördlich des Verlauf der Isen bzw. der B299 und unterhalb der Hangleite des Inntals liegt in einer Zone weitgehend ausgeräumter Agrarlandschaft in der naturnahe Strukturen im engren räumlichen Umgriff weitgehend fehlen. Die Flächen sind in erster Linie durch Ackerbau gekennzeichnet. Die bestehende Bebauung ist von gewachsenen Strukturen gut bis sehr gut eingegrünt dabei sind auch Strukturen mit dorftypischem Charakter wie kleine, alte Obstgärten (z.B. Flurnummer174/1) positiv zu werten. Die bestehende Bebauung fügt sich größtenteils harmonisch in das Landschaftsbild. Dieses ist vor allem durch den freien Raumkorridor der Übergangzone zwischen Hangleite und Isen geprägt, der sich vom Ostrand des Dorfes bis nach *Engfurt* erstreckt und dort von isenbegleitenden Gehölzstrukturen gefasst wird. Dabei ist eine weiträumige Sichtbeziehung möglich,

die sich sowohl flächenhaft ausdrückt wie auch anhand der beiden linearen Strukturen Hangleite und Gehölzstrukturen der Isen begrenzt wird. Dabei entsteht vor allem durch die Hangleite eine optisch hochwirksame Randzone mit raumabschließenden und raumfassender Wirkart und einer deutlichen Abgrenzung von zwei Natur- bzw. Landschaftsräumen. Diese Leitlinien haben darüber hinaus eine optisch wirksame raumerschließende Funktion und betonen Blickführung bzw. Sichtbeziehungen. Optisch wirksame Einzelpunkte oder formale Einzelperscheinungen könnten diesen Aspekt noch betonen sind aber in nur geringem Umfang zu finden. Ein einzeln stehendes Anwesen sowie eine kleines Feldgehölz bieten einzelne Raumakzente. Faktoren wie Weite, Ferne, Tiefe und die optisch wirksame Staffelung bzw. rhythmische Abfolge von Elementen und landschaftlichen Strukturen bilden die Erlebnisqualität dieses Landschaftsbildes nach Osten.

Nach Westen zum Dorfrand hin zeigen sich Strukturen eines in Zersiedelung begriffenen Dorfrandes. Eingebundene oder auch nur teilweise angebundene, ehemalige Einzelgehöften, Gewerbe sowie landwirtschaftliche Nutz- und Verkehrsflächen stellen hier einen unruhigen Übergang zur Landschaft her. Charakteristische, ländliche Übergänge wie Gärten oder Obstwiesen fehlen. Einzelne Gehölzgruppen oder Einzelbäume bieten Raumakzente sind aber nicht in der Lage den unhomogenen Eindruck des Dorfrandes vollständig auszugleichen.



*Wirkungen der Sichtachsen (violett), der Hangleite (blau) auf einen Tiefenendpunkt hin (Kreuz).  
Einzelform im Vordergrund durch freistehendes Anwesen.*

### **5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf den Flächen des auszuweisenden Gebietes wurden Funde neolithischer Steinwerkzeuge erbracht. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich bei den Flächen um potentielle Fundstellen archäologischer Schätze bzw. kulturhistorischer Funde handelt. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern ist möglich.

### **5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Derzeit sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern abzusehen.

## **6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **6.1. Schutzgut Mensch**

Durch die Bebauung des Gebiets treten Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsteile durch Durchgangsverkehr mit Emissionen (Lärm, Luftverschmutzung) auf. Diese Emissionen sind aufgrund der Flächengröße bzw. der angenommenen Bewohneranzahl als mäßig bis marginal einzustufen.

### **6.2. Schutzgut Fauna**

Durch die Ausweisung des Baugebietes entfallen auf den Flächen Lebensräume für die vorkommenden Zönosen der Ackerflächen, Ackerbrachen bzw. der Ruderalfluren. Diese Artgemeinschaften sind im unmittelbaren wie auch weiteren Umgriff des Gebiets ubiquitär vertreten. Die Ihnen entsprechenden Lebensräume häufig. Es ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das faunistische Arten und Lebensraumpotential auszugehen (oberer Wert).

Durch die Anlage von Gehölzen und Gärten innerhalb der Grundstücksflächen ist hierin eine Verbesserung v. a. für die Avifauna (kommune Arten) zu sehen. Eine mögliche Verbundwirkung (Trittstein) Richtung Isenverlauf kann angenommen werden.

### **6.3. Schutzgut Flora**

Die Bebauung der ausgewiesenen Flächen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung führt zu dem Verlust von ca. 3600m<sup>2</sup> Vegetationsflächen. Mit naturschutzfachlich geringwertiger Vegetation (mesophiles Grünland, Ruderalfluren Ackerbrache und kleinflächige nitrophile Staudenfluren). Es ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das floristische Arten und Lebensraumpotential auszugehen (oberer Wert).

### **6.4. Schutzgut Boden**

Bei der Verwirklichung des Vorhabens kommt es zu einem, ausgleichspflichtigen maximalen Verlust von ca. 3080 m<sup>2</sup> offenen belebtem Boden durch Versiegelung bzw. Überbauung. Betroffen sind Böden mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II). für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert). Dies folgert sich v. a. aus der kulturhistorischen Bedeutung der Fläche. Für die Bereiche die nicht direkt

überbaut werden ist von einer Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz von Erdbaugeräten auszugehen. Eine erhebliche Auswirkung ist festzustellen.

#### **6.5. Schutzgut Wasser**

Als Folge des Vorhabens ist die Bodenversiegelung einer Fläche von max. 3330m<sup>2</sup> (Bauflächen + Teerung der Kiesstrasse) zu erwarten. Dies führt zu einer erschwerten Grundwasserneubildung bzw. einem gestörten Versickerungspotential der Flächen. In den übrigen Bereichen erscheint eine Versickerung auf den Grundstücksflächen durch hoch anstehendes Grundwasser und z. T. gering versickerungsfähige Böden (Gleye) erschwert. Dem zu Folge ist mit einem erhöhtem Oberflächenabfluss zu rechnen, der in noch nicht ermittelbarem Ausmaß über die Kanalisation abgeleitet werden muss und somit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Durch das mögliche Freilegen des Grundwasser während der Bautätigkeit besteht darüber hinaus die Gefahr des Schadstoffeintrags. Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II). für den Naturhaushalt und Landschaftsbild im Bezug zum Schutzgut Wasser (unterer Wert)). Dies folgert sich durch den veränderten Grundwasserspiegels in Abhängigkeit des Wasserstands der Isen, der Ausweisung als wassersensibler Bereich, sowie das erhöhte Eintragsrisiko von Schadstoffen. Eine erhebliche Auswirkung ist festzustellen.

#### **6.6. Schutzgut Klima/Luft**

Auf Grund der geringen Größe des Baugebiets und des mäßigen daraus resultierenden Verkehrsaufkommens ist von keiner nennenswerten Emmisionsbelastung der Luft auszugehen. Die Größe, Lage und Entwicklung des Gebiets in einer Fläche ohne nennenswerte kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen führt zu einer Bewertung als Gebiet geringer Bedeutung für Klima und Luft im Naturhaushalt (Kategorie I; oberer Wert). Die baubedingte Risiken aus Emissionen der Bau und Transportfahrzeuge für benachbarte Frei- und Wohnräume sind als gering einzustufen.

#### **6.7. Schutzgut Landschaft**

Die Ausweisung führt zu einer Beeinträchtigung des bislang von optischen Störungen relativ unbeeinträchtigten Übergangs in die Agrarlandschaft dies sich hier besonders durch den noch ungestörten, tiefen und weiten Bereich zwischen Hangleite und *Isen* darstellt. Das gebiet trägt zu einer weiteren Fragmentierung der Ortsrandlage bei. Der Heterogenisierungsgrad steigt. Darüber hinaus wird mit der „Überschreitung“ des *Dornbergwegs* durch die Bebauung einer weiter Zersiedelung in den noch freien Bereich östlich hiervon Vorschub geleistet. Das Gebiet sollte als Fläche von mindestens mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft werden (Kategorie II, oberer Wert). Eine erhebliche Auswirkung ist festzustellen.

## **6.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Mit einer Störung der Funktion der Fläche als Archiv für kulturgeschichtliche Aspekte ist aufgrund der Datenlage und der abzusehenden Erdarbeiten zu rechnen. Der Verlust von archäologisch bedeutsamen Funden kann dabei nicht ausgeschlossen werden. Diesem Schutzgut ist bei weiterer Bauleitplanung aber auch Bauausführung besondere Rücksicht zu widmen.

## **6.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist besonders den am meisten betroffenen Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und Steigerung des Oberflächenabflusses kann durch den integrierten GOP Rechnung getragen werden, so dass sich Auswirkungen auf ein Mindestmaß reduzieren lassen. Die Beeinträchtigung des Bodens ist bei Bauarbeiten unumgänglich, in Anbetracht der kleinen Volumina von zu beachtender, aber nicht ausschlaggebender Schwere. Eindeutig am Schwersten wiegt der Eingriff ins Landschaftsbild den nur eine, im GOP besonders zu berücksichtigende Eingrünung mit dörflichem Charakter minimieren kann. Wird diesem Rechnung getragen ist das Schutzgut Landschaftsbild mit seinen ortsspezifischen Eigenarten regenerierbar. Die Schutzgüter Flora und Fauna werden durch die Ausweisung absehbar gefördert, da sie eine Strukturanreicherung (Gehölze, Sitzwarten, Nahrungsressourcen) darstellt

Bei einer Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nullvariante ist von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche auszugehen. Die dargelegten Störungen des Landschaftsbildes, des Schutzgutes Boden und Wasser unterbleiben. Eine Verbesserung des Zustandes des Schutzgutes Fauna/Flora ist nicht zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen oder möglichen Risiken sind – bezogen auf sämtliche Schutzgüter folgende Maßnahmen bautechnischer und grünordnerischer Art und Weise vorzusehen.

#### **Bautechnische Maßnahmen**

- Das auf den Strassen und Stellflächen anfallende Regenwasser wird - soweit möglich – innerhalb der angrenzenden Vegetationsflächen versickert. Bei Oberflächen mit versickerungsfähigen Belägen ist dem möglichen Eintrag von durchsickernden Schadstoffen bei hochanstehendem Grundwasser Rechnung zu tragen. Dachwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder auf den anzulegenden Grünstreifen der Gebietseingrünung. Hierzu ist auch unterirdische Versickerung mit Hilfe von Rigolen unter einzuplanenden Versickerungsmulden möglich.
- Bei Bautätigkeit zu Zeiten von hochanstehendem Grundwasser bzw. der Freilegung von Grundwasser in den Baugruben ist dem Grundwasserschutz durch die Wahl geeigneter Baumaßnahmen besondere Rechnung zu tragen.
- Durch die Wahl geeigneter Bauverfahren wird auf eine Absenkung des Grundwassers verzichtet.
- Die durchführenden Firmen, Verantwortungsträger und bautechnischen Leiter sind im Bezug auf die kulturhistorische Bedeutung und auf mögliche archäologische Funde hin zu informieren und zu sensibilisieren.
- Das Naturdenkmal „Stieleiche“ auf Fl.Nr. 163 in geringer Entfernung zur Strasse, vor einer möglichen Gefahr durch LKW-Verkehr bzw. überbreiten Baumaschinen zu sichern.

#### **Maßnahmen der Grünordnung**

- Es ist ein Ortsrandgestaltung mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung des typischen ländlichen Orts- und Landschaftsbildes auszuführen. Dies betrifft die Ost- und Südabgrenzung des Geltungsbereichs Südlich der jetzigen Kiesstrasse. Hier sind Grünstreifen (8m) mit Obstbäumen in lockeren Verbänden anzulegen Alternativ hierzu können Gehölzinseln mit standortgerechten einheimischen Sträuchern mit max. 50% Flächenanteil angelegt werden.
- Den faunistischen Verbund hemmende Bauarten und Bauteile insbesondere bei Grundstücksabgrenzungen sind unzulässig. Dies gilt für Zaunsockel und Stützmauern.

#### **7.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Die unvermeidbaren erheblichen – gegenüber dem plangebenden Zustand – zu erwartenden Mehrbeeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Folgenden aufgezeigt.

- Verlust von ca. 3600<sup>2</sup>m Lebensräumen geringer Bedeutung (Ackerflächen) der Kategorie I - oberer Wert.
- Verlust von ca. 1550m<sup>2</sup> Lebensräumen mittlerer Bedeutung (Siedlungsgehölze) der Kategorie II – unterer Wert.

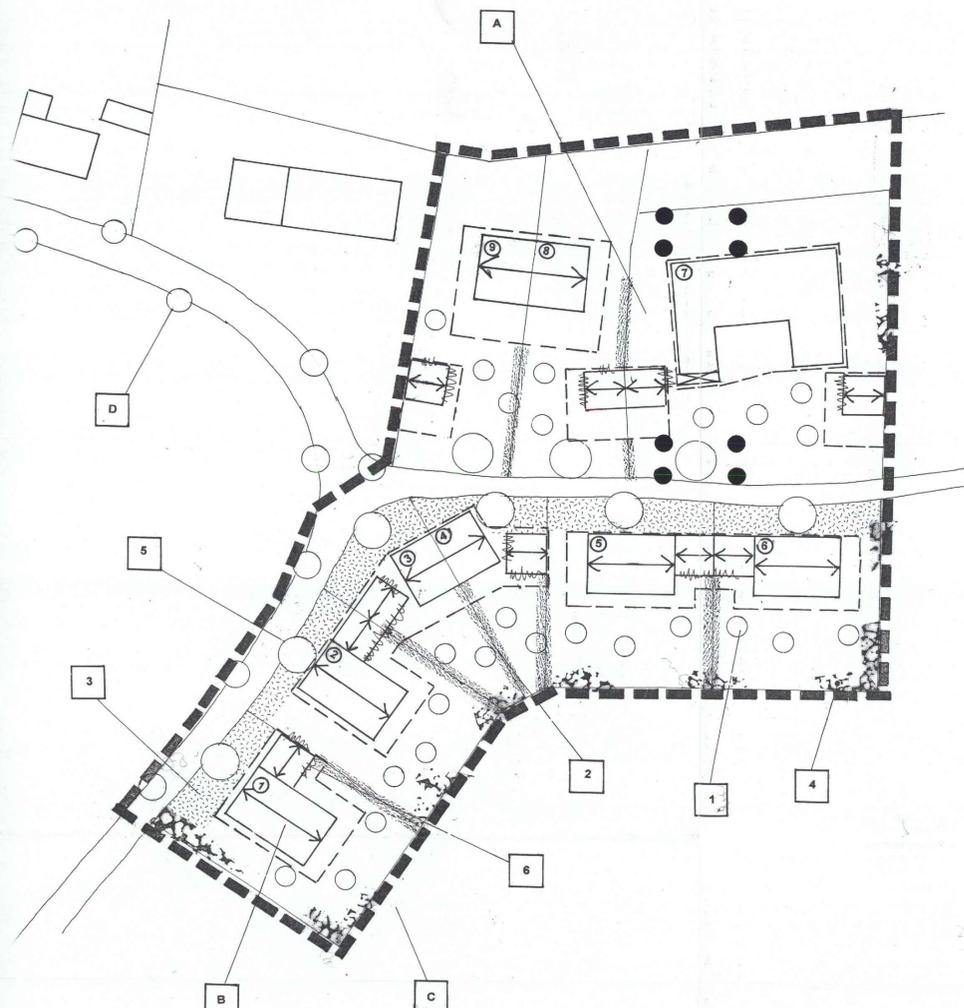
- Dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 3085m<sup>2</sup> belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung. Beeinträchtigung durch Auf- und Abtrag und damit Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung. Anteilige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (stark örtlich begrenzt).
- Störung des Landschaftsbildes durch Fragmentierung der Siedlungsentwicklung und Überformung natürlicher optischer Abläufe und Sichtbeziehungen.
- Verlust bzw. Störung von 3600m<sup>2</sup> Boden in seiner Funktion als kulturhistorisches Archiv.

### **7.3. Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der gegebenen Situation in den Flurstücken 174/1 und 174 ist dort kein Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen und Berechnung bezieht sich ausnahmslos auf die rd. 3600m<sup>2</sup> neu zu erschließenden und beplanten Ackerflächen des Flurstücks 164. Die unten stehende Tabelle führt den erforderlichen Ausgleichsbedarf an. Sie berücksichtigt im Gegensatz zur „Darstellung und Begründung der Ausgleichsfläche“ im Bebauungsplan auch die, über die „Stauch und Baumschicht“ hinaus zu beachtenden Schutzgüter gemäß der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung. Es wurde eine Eingriffsschwere vom Typ B ( $GRZ \leq 0.35$ ) mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad angenommen. Die Tabelle ergibt dabei einen Ausgleichsbedarf von 2160m<sup>2</sup> bei einem Gesamtkompensationsfaktor von 0,6. Der im Bebauungsplan angegebene Faktor ist zu niedrig angesetzt und nicht konform mit der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Darstellung bzw. Begründung erscheint nicht aussagekräftig genug.

Bei einer gelungenen grünordnerischen Planung des Gebiets mit Rücksicht auf die Belange der Schutzgüter – in erster Linie Wasser und Landschaftsbild sind rd. 50% der Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen selbst zu leisten (Senkung des Kompensationsfaktors). Vor allem der schutzgutgerechten Versickerung von Oberflächenwasser ist hier über durchsickerbare Beläge aber auch durch Versickerungsmulden Rechnung zu tragen. Des Weiteren hat eine großzügige und ländlich charakteristische Eingrünung des Gebiets in seiner Randlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild zu erfolgen. Hier sind geeignete heimische Gehölze v. a. Obstbäume zu verwenden. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann auch den zukünftigen Eigentümern überantwortet werden. Dies senkt die Ausgleichskosten für den Projektträger. Die verbleibenden 1080m<sup>2</sup> können auf der hierfür bereitgestellten Flurnummer 993 mit ausgeglichen werden.

# Grünordnungsplan Dornbergweg Erharting



Entwurf **Plantel**  
(s. auch Textteil)

GEMEINDE ERHARTING LANDKREIS MÜHLDRORF

Grünordnungsplan „Dornbergweg“ M 1:500

Der Grünordnungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken und ist Anlage des Bebauungsplanes

Fertigungsdatum: 25.11.2005

**w**  
wolgfang wagenhäuser.landschaftsarchitektur  
Planverfasser:

Wolfgang Wagenhäuser  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Hauptstraße 69  
84513 Töging  
TEL. 08631/95533  
FAX. 08631/928812



## Maßnahmen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß BayNatSchG §6

Reduzierung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Minimum  
Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, bei Bedarf sind spezielle Sickermulden anzulegen. Alternativ ist die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und die Nutzung für Gartenzwecke möglich. Eine Einseisung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

- A** Sicherung und Erhalt von wertvollen Gartenstrukturen im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 174/1
- B** Maßvolle Höhenentwicklung der neuen Bebauung, Anpassung an den ländlichen Charakter
- C** Berücksichtigung der Topographie des bestehenden Geländes nach S und O
- Neu zu pflanzende Bäume im Bereich des Planungsgebietes

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erfolgt keine vollständige Kompensation des Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

## Ausgleichsmaßnahmen gemäß BayNatSchG § 6

Als Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Eingriffsverursacher folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

- landschafts- und siedlungsbildgerechte Bepflanzung der Gärten (2-3 Bäume / Haus). Die genaue Positionierung ist nicht vorgegeben.
- Acer campestre H. 3xv. m.B. 14-16 Feld-Ahorn
  - Aesculus carnea H. 3xv. m.B. 14-16 Rotblühende Roßkastanie
  - Catalpa bignonioides m.B. 14-16 Trompetenbaum
  - Juglans regia H. 3xv. m.B. 14-16 Walnuß
  - Obstbäume H. 8-10
  - Prunus avium H. 3xv. m.B. 14-16 Vogelkirsche
  - Sorbus aucuparia H. 3xv. m.B. 14-16 Eberesche
  - Sorbus torminalis H. 3xv. m.B. 14-16 Elsbeere
  - Tilia cordata H. 3xv. m.B. 14-16 Winterlinde
  - Tilia platyphyllos H. 3xv. m.B. 14-16 Sommerlinde

Begrenzung der Gartenflächen mit Ausnahme der Vorgartenbereiche /Eingangsbereiche, mit Hainbuchen- oder Ligusterhecken. Max. Höhe 1,80 m  
Carpinus betulus bzw. Ligustrum vulgare 2xv. m.B. 125-150, alternativ zu anderen Bereichen hin, Wildsträucher  
Höi. 60/100.

- Cornus mas Kornelkirsche
- Malus sylvestris Wildapfel
- Prunus spinosa Schlehe
- Pyrus communis Wildbirne
- Rosa canina Hundrose
- Sambucus nigra Schwarzer Hollunder

Keine Koniferen (Ausnahme Eibe), buntlaubigen Gehölze und Korkenzieherformen in den Gebäudevorzonen und privaten Gärten. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig.

Zäune bis zu einer Höhe von 1 cm sind als Abgrenzung der einzelnen Grundstücke zulässig (Staketenzaun als Holzzaun, grauer Maschendrahtzaun, verzinkter, grauer Stahlgitterzaun).  
Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 6 cm nicht unterschreiten.

Begrenzung der Vorgartenbereiche zur Straße mit Hecken, max. Höhe 80 cm  
2xv. m.B. 30-40 oder alternativ offene Vorgartenzonen mit Staudenbepflanzung.

- Buxus sempervirens var. arborescens gew. Buchsbaum
- Hypericum x moserianum Johanniskraut (Zuchtforn)
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera pileata Heckenkirsche
- Spiraea decumbens Weiße Polster-Spiere

Keine Koniferen (Ausnahme Eibe), buntlaubigen Gehölze und Korkenzieherformen in den Gebäudevorzonen und privaten Gärten. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig.

Zäune bis zu einer Höhe von 1 m sind als Abgrenzung der einzelnen Grundstücke zulässig (Staketenzaun als Holzzaun, grauer Maschendrahtzaun, verzinkter, grauer Stahlgitterzaun).  
Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 6 cm nicht unterschreiten.

Gruppenartige Eingrünung mit landschaftlichen Feldgehölzarten entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes (nicht als durchgehende Wildhecke, sondern als partielle Feldgehölzstrukturen im Anschluß an die Obstgärten bzw. Hauptgartenzonen der Siedlungshäuser (versetzte Pflanzung mit Sträuchern, o.B. 3TR 100-150)

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuß
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euonymus europaea Pfaffenröhchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Malus sylvestris Wildapfel
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Prunus spinosa Schlehe
- Pyrus pyrastra Wildbirne
- Salix caprea Strauchweide
- Sambucus nigra Holunder
- Viburnum opulus Wasserschneeball
- Viburnum lantana Gew. Schneeball
- Wildrosen Wildrosen

Gliederung des Straßenraumes mit Solitäräumen im Bereich der Vorgärten als Hausbäume

- Acer platanoides H 3 x v m B 14/16 Spitzahorn
- Tilia cordata H 3 x v m B 14/16 Winterlinde
- Juglans regia H 3 x v m B 14/16 Walnußbaum
- Obstbäume H 8/10
- Prunus avium H 3 x v m B 14/16 Vogelkirsche

Begrünung der Garagen mit Kletterpflanzen

- Hedera l. S. Efeu
- Parthenocissus l. S. Wilder Wein
- Actinidia l. S. Strahlengriffel
- Wisteria l. S. Blauregen
- Clematis Waldrebe
- Wein etc.

Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Herstellung der Außenanlagen umzusetzen. Die Gehölzpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen (Oktober bis April) auszuführen. Spätester Fertigstellungstermin sämtlicher Kompensationsmaßnahmen ist 1,5 Jahre nach Baubeginn. Sämtliche notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat der Eingriffsverursacher zu übernehmen.

## Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bay. NatSchG § 6

Der zu leistende Ausgleich ergibt sich aus dem erstellten Umweltbericht (Punkt 7.3)

\*Ausgleichsmaßnahmen:

Aufgrund der gegebenen Situation in den Flurstücken 174/1 und 174 ist dort kein Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen und Berechnung bezieht sich ausnahmslos auf die rd. 3.800 m<sup>2</sup> neu zu erschließenden und bepflanzten Ackerflächen des Flurstücks 164. Die im Umweltbericht S. 16 stehende Tabelle führt den erforderlichen Ausgleichsbedarf an. Sie berücksichtigt im Gegensatz zur „Darstellung und Begründung der Ausgleichsfläche“ im Bebauungsplan auch die, über die „Strauch- und Baumschicht“ hinaus zu beachtenden Schutzgüter gemäß der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung. Es wurde eine Eingriffsschwere vom Typ B (GRZ ≤ 0,35) mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad angenommen. Die Tabelle ergibt dabei einen Ausgleichsbedarf von 2.150 m<sup>2</sup> bei einem Gesamtkompensationsfaktor von 0,6. Der im Bebauungsplan angegebene Faktor ist zu niedrig angesetzt und nicht konform mit der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Darstellung bzw. Begründung erscheint nicht aussagekräftig genug.  
Bei einer gelungenen grünordnerischen Planung des Gebiets mit Rücksicht auf die Belange der Schutzgüter – in erster Linie Wasser und Landschaftsbild – sind rd. 50 % der Ausgleichsmaßnahmen auf den Baufächern selbst zu leisten (Senkung des Kompensationsfaktors). Vor allem der schutzgutgerechten Versickerung von Oberflächenwasser ist hier über durchsickerbare Beläge aber auch durch Versickerungsmulden Rechnung zu tragen. Des Weiteren hat eine großzügige und ländlich charakteristische Eingrünung des Gebiets in seiner Randlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild zu erfolgen. Hier sind geeignete heimische Gehölze v. a. Obstbäume zu verwenden. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann auch den zukünftigen Eigentümern übertragen werden. Dies senkt die Ausgleichskosten für den Projektträger. Die verbleibenden 1.080 m<sup>2</sup> können auf der hierfür bereitgestellten Flurnummer 993 mit ausgeglichen werden.“

## Begründung:

Die festgesetzten Maßnahmen stellen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sicher. Der Strukturreichtum für Flora und Fauna wird nachhaltig erhöht, eine harmonische Eingliederung in den Landschaftsraum wird erreicht. Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche wird in räumlicher Zuordnung Ersatz geschaffen. Die wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen und den Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen somit kompensiert. Das Landschaftsbild und das ökologische Funktionsgefüge sind nachhaltig wiederhergestellt und verbessert. Der Eingriff ist dadurch ausgeglichen, es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

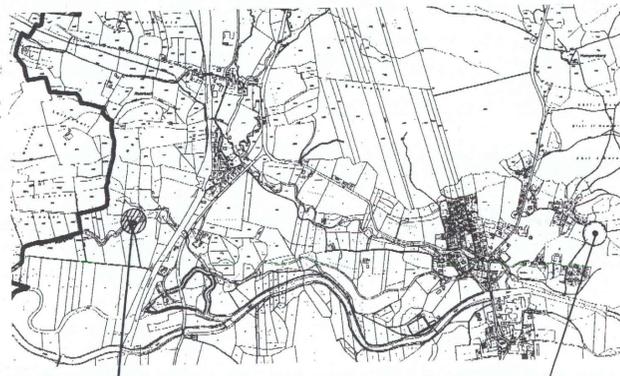
## Sonstige Maßnahmen zur Berücksichtigung und Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- D** Gliederung und Verbindung des Siedlungsgefüges von Obstbäumen entlang des Dornbergweges

Die eingriffsunabhängigen Maßnahmen der Gemeinde sind als Guthaben dem Ökokonto der Gemeinde Erharting anzurechnen.

## Darstellung und Begründung der Ausgleichsfläche FLNr 993, Gemeinde Erharting

Die Ausgleichsfläche FLNr 993, die derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird, besitzt eine Größe von 1080 m<sup>2</sup>, was dem notwendigen Ausgleich entspricht! Der Fläche kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie dicht am nördlichen Uferbereich eines trockenengefallenen Bachs bzw. Seitenarms der Isen liegt und somit am Rande wertvoller ausnahmsweise Gehölzstandorte als künftige Pufferzone zur umgebenden Landwirtschaft fungieren kann. In diesem Zusammenhang muß die betreffende Fläche gegenüber ihrer bisherigen Nutzung aufgewertet werden. Es bietet sich eine Flächenstilllegung an. Dabei sollte ca. ein Drittel der Fläche einer natürlichen Sukzession überlassen werden hin zu einer waldartigen Gehölzinsel. Der Restbereich soll als extensive Wiesenfläche entwickelt werden mit einer jährlichen Mahd vor dem 30.06.



**Tabelle: Kompensationsbedarf**

Schutzgut	Kategorie/Bedeutung	Faktor	Begründung in Stichpunkten
Arten- und Lebensräume	I = gering	0,5	Ackerflächen
Boden	II = mittel	0,6	Ackerflächen aber archäologische Fundstätte
Wasser	II = mittel	0,6	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand, wassersensibler Bereich, Eintragsrisiko
Klima und Luft	I = gering	0,5	Flächen ohne entscheidend wirksame Luftaustauschbahnen, Flächengröße
Landschaftsbild	II = mittel	0,8	Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Kategorie III) aber Zersiedelung im Westen daraus folgert Kategorie II
<b>Kompensationsfaktor Gesamt (Faktoren : Schutzgüter )</b>	<b>0,6</b>	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>2160 m<sup>2</sup></b>

#### 7.4. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

**Tabelle: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen**

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen gegenüber dem plangebenden Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebensräumen geringer Bedeutung: 3600m<sup>2</sup>(überwiegend Ackerbrache)</li> <li>Verlust von Lebensräumen mittlerer Bedeutung : 1550m<sup>2</sup>(Siedlungsgehölze) Flurstück 174/1– keine Behandlung im Sinne der Ausgleichsregelung)</li> </ul>	nicht möglich	Kompensation im Baugebiet über die Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Grünflächen der Gebietseingrünung  Externe Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flr.Nr. 993
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung: max. 3085m<sup>2</sup></li> <li>Veränderung des Bodenwasserhaushalts</li> </ul>	Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.	Im Baugebiet ist eine Aufwertung von Bodenfunktionen als Ausgleich für die zu erwartende Beeinträchtigung nicht möglich.  Externe Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flr.Nr. 993

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen gegenüber dem plangebenden Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>• Verminderung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Gefahr der Grundwasser- verunreinigung durch Abtrag schützender Bodenschichten bei Erd- und Gründungsarbeiten</li> <li>• Mögliche Beeinträchtigung durch Grundwasserabsenkungen während der Bauarbeiten</li> </ul>	<p>Begrenzung der Boden- versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.</p> <p>Rückhaltung des Niederschlagswassers und Versickerung im Gebiet durch Versickerungsmulden und / oder Rigolen.</p> <p>Verringerung der Gefahr von Grundwasserbe- einträchtigungen durch besondere Schutzmaßnahmen bei der Baudurchführung .</p>	<p>Kompensation wird mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgute Boden erreicht</p>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust und Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.</li> <li>• Änderung im Mikroklima</li> </ul>	nicht möglich	<p>Kompensation wird mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgute Boden erreicht</p>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation</li> <li>- durch punktuelle Zersiedelung</li> <li>- durch Störung von bisher ungestörten Sichtbeziehungen</li> </ul> </li> </ul>	nicht möglich	<p>Kompensation im Baugebiet über die Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Grünflächen der Gebietseingrünung</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von 3600m<sup>2</sup> Boden mit Bedeutung als kulturhistorisches Archiv und mögliche Lagerstätte von archäologischen Schätzen</li> </ul>	<p>Besondere Maßnahmen und Aufklärung bei der Baudurchführung</p>	<p>Externe Kompensations- maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flr.Nr. 993</p>

## **8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gem. § 4c BauGB**

Durch die Art und Weise der erheblichen Auswirkungen ist ein Monitoring (Überwachung) derselben für das Schutzgut Wasser angezeigt falls es während der Bauphase zur Eröffnung des Grundwassers durch den Abtrag schützender Bodenschichten kommt. Hier ist eine Informationspflicht der durchführenden Firmen, Verantwortungsträger und bautechnischen Leiter gegenüber der zuständigen Behörde (Gemeinde) zu vereinbaren. Diese sollte ebenfalls für das mögliche zu Tage treten von kulturhistorischen Fundstücken oder archäologischen Schätzen beschlossen werden.

## **9. Zusammenfassung**

Für das mit Bebauungsplan auszuweisende Baugebiet „Am Dornbergweg“ der Gemeinde Erharting wurde ein Umweltbericht erstellt. Nach Nennung und Bewertung der anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, des derzeitigen Umweltzustandes sowie der, durch die Planung auftretenden Umweltauswirkungen konnten erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild festgestellt werden. Es wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,6 bei einer Fläche von 3600m<sup>2</sup> festgestellt. Dies führt zu einer Kompensationsfläche von 2160m<sup>2</sup>. Durch ökologisch wirksame Festsetzungen des in den Bebauungsplanes integrierten Grünordnungsplan können 50% dieser Anforderungen im Bebauungsgebiet selbst abgeleistet werden. Für die verbleibende Restfläche von rd. 1080m<sup>2</sup> steht eine Fläche der Gemeinde Erharting zur gebietsexternen Kompensation zur Verfügung .

## 10. Literatur / Quellen

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005): Standortkundliche Landschaftsgliederung  
1:1 Mio.. Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005):Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern;  
URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005):Grundwassermessstellen. Geo-Fachdatenatlas /  
Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2005):Konzeptbodenkarte 1: 25000. Geo-Fachdatenatlas /  
Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der geschützten Landschafts-bestandteile; URL:  
[http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene\\_liste/index.html](http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete;  
URL: [http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene\\_liste/index.html](http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Natura 2000 Gebiete  
URL: <http://www.bayern.de/lfu/natur/natura2000/index.html>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Naturdenkmäler  
URL: [http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene\\_liste/index.html](http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Naturschutzgebiete  
URL: [http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene\\_liste/index.html](http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Biotopkartierung – LKR Mühldorf 1990;  
URL: <http://www.bayern.de/lfu/natur/biotopkartierung/index.html>
- BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (2005): Topographische Karte von Bayern 1:25 000 Mühldorf  
(7741) Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT (2005):Informationsdienst: Überschwemmungsgefährdete  
Gebiete in Bayern; URL: <http://www.bayern.de/lfw/iug/kart.html>
- BMU (BUNDESMINISTERIUM FÜR BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND  
REAKTORSICHERHEIT, Hrsg.) (2005): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,  
(Bundesnaturschutzgesetz) Stand: Zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 I 1818
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1997):Agrar- und Umweltklimatologischen Atlas von Bayern; Weihenstephan
- GEMEINDE ERHARTING (2005): Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr.2 im  
Bereich des Dornbergweges; Fassungsdatum 8.7.2005.
- GEMEINDE ERHARTING (2005):Bebauungsplan „Am Dornbergweg“, Entwurf vom 14.07.2005, I. Niller,  
Mühldorf.
- STMLU (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN , Hrsg.) (1999):  
Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden.  
München