

GEMEINDE ERHARTING
LANDKREIS MÜHLDFORD a.INN

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN
"AM DORNBERGWEG II"

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Erharting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2007, diesen

Bebauungsplan als Satzung.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	22.08.2008	Entwurf	am	17.12.2008
		24.09.2008	Geändert	Ä	am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE ERHARTING
vom 27.02.1987 mit 6. ÄNDERUNG vom 24.09.2008 (parallel im Verfahren)

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR.6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Integrierte GRÜNORDNUNG:

DANIELA SALZEDER, DIPL.ING.FH
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a.INN
TELEFON 0176 / 641 37387 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@salzeder.com





A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch.)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert:
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,60**
- 1.3 **II** 2 Vollgeschoße als Höchstwert



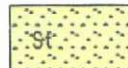
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
-  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Wohngebäude (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt.
- 2.5  Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden. Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 2.6 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Geräteräume, Holzlegen etc., sind je Grundstück bis zu 10 m² Grundfläche und bis 3 m Firsthöhe zulässig.


3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften.


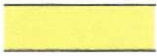

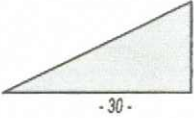
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächenumgrenzung für Garagen
Alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 **St** Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit
- 4.5  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone
Die Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen.


5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- u. Spielanlagen

- 5.1  Kinderspielplatz
- 5.2 Die Freifläche des Kinderspielplatzes ist als Grünfläche mit Spielangeboten für alle Altersgruppen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder sind zwei Kleinbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % der Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 5.3 Wegeverbindungen innerhalb des Kinderspielplatzes sind in wassergebundener Decke anzulegen.
- 5.4 Die gesamte Anlage des Kinderspielplatzes ist spätestens mit der Errichtung von 50 % der Wohnbebauung fertig zu stellen.
- 6-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3  Öffentliche Fläche unversiegelt, für Ver- u. Entsorgungsleitungen mit Abstellplatz für Mülltonnen u. „gelbe Säcke“ etc. zur Abholung. Die Anlage mit Schotterrassen o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme, Nutzung und Pflege wird dem Angrenzer durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
12. entfällt




13. Führung von Versorgungsleitungen

-  vorh. 20 kV-Leitung zu verkabeln im Bereich des Baugebietes (siehe 11.3)



14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie unverschmutztes Niederschlagswasser von Hofflächen sind entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) möglichst flächig in den Untergrund einzuleiten.

15. Grünordnung(integriert von
D. Salzeder, Dipl.Ing.FH, LArch.)**15.1 Öffentliche Grünflächen**

- 15.1.1  Straßenbaum, neu zu pflanzen
Die dargestellten Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Entlang der Straßen ist pro Straße jeweils eine Baumart zu verwenden. Es sind Großbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.1.2  Der dargestellte Parkstreifen aus Rasenfugenpflaster und Schotterrasen mit Straßenbäumen ist ein Vorschlag. Die endgültige Lage und Gestaltung werden mit der Ausbauplanung festgelegt.
- 15.1.3  Das Straßenbegleitgrün besteht aus Schotterrasen. Im Bereich der Garagenzufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite durch Rasenfugenpflaster unterbrochen werden.

15.2 Private Grünflächen

- 15.2.1  Baum, neu zu pflanzen
Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 15.2.2 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Koniferen sind hier nicht zuzurechnen. Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken aus Laubgehölzen ausgebildet werden.
- 15.2.3 Die Pflanzung der oben geforderten Gehölze muss spätestens in der an die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.
- 15.2.4  Entlang der östlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 5 m von Versiegelung freizuhalten. Durch die Gemeinde Erharting werden auf diesem Streifen Obsthochstämme als Ortsrandeingußung und Erschließungsmaßnahme gepflanzt. Die Nutzung und Pflege der Obstbäume wird dem Angrenzer durch den Kaufvertrag übertragen. Der Streifen selbst ist als Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- 15.2.5 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 15.2.6 ND Als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche
Während der Bauzeit ist die Eiche mit einem Bauzaun entlang der Straße vor Befahren durch Baustellenfahrzeuge zu schützen.
- 15.2.7 Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken aus Laubgehölzen ausgebildet werden.

15.3**Allgemeines**

15.3.1 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind bei Ausfall gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.

15.3.2 Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
(Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982:
Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.)

16.-24. entfällt

25. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

25.1 **Großbäume:** Größe: mind. 3xv, H, mDB, STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Größe: mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche
Obsthochstämme in Sorten, STU 14-16 cm

25.2 **Sträucher:** Größe: mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Holunder
Salix in Arten - Weiden in Arten
Viburnum opulus - Schneeball
Rosa in Arten - Wildrose in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Ziersträucher wie Flieder, Rose, Weigelia und Spierstrauch

25.3

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrose in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**(integriert von Dipl.Ing.FH
A.Maier - natureconsult)**

- 26.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen.
- 26.2 Außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 6.996 m² umfassende Teilfläche der Fl.-Nr. 131 Gemarkung Oberhofen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich sind im beigefügten Umweltbericht unter Ziff. 8.1 bis 8.4 ausführlich beschrieben.
- 26.3 Lageplan der Ausgleichsfläche

Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 131, Gemarkung Oberhofen) rot

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

Vermaßung in Metern, z.B. 6,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

Höhenentwicklung der Gebäude

29.01

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Unbedingt notwendige, durch Anschlusszwänge bedingte Geländeänderungen sind „verlaufend“ über das gesamte Grundstück an das Nachbargrundstück anzuschließen.

Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind nur im nördlichen Anschlussbereich an das vorh. Baugebiet „AM DORNBERGWEG“ bis max. 1,0 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Sämtliche Geländeänderungen und Stützmauern sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen exakt darzustellen.

29.02

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen. Messbezugspunkt ist der Straßenrand in Gebäudemitte.

29.03

Die Wandhöhe H bemisst sich wegen dem Geländegefälle ab der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens und wird wie folgt festgesetzt:

H II max. **5,90 m**

29.04

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Gestaltung des Daches

- 29.05 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.06 Die Dachneigung wird von **25 bis max. 32 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.07 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.08 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigung ab 32 Grad zulässig.
Maximale Gaubenansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:
Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppegauben max. 1,50 m².
Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 29.09 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig bei I+D- Gebäuden, wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.03 unter 5,0 m ausgeführt ist.
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebelfirst muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäudefirst liegen.
- 29.10 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 29.11-12 entfällt

Einfriedungen der Grundstücke

- 29.13 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 0,50 m zurückgesetzt werden.
Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 4.5) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.14 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 29.15 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Straßenseitig darf auch die Hinterpflanzung mit Hecken oder Sträuchern nicht höher als die Einfriedung sein.
- 29.16 Entlang den östlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 166 müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden



B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 166 Flurstücknummer, z.B. 166
- Vorhandene Trafostation
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

3

Parzellen-Nummer, z.B. 3

Fassadengestaltung: Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen: Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. A).14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen, aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Meldepflicht: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. / IB-Behringer v. 12.03.2008
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn v. Dez. 2007

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat in der Sitzung vom 23.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

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 13.11.2008 bis einschließlich 14.12.2008 statt.

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.11.2008 bis einschließlich 09.12.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 17.12.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 20.02.2009 bis einschließlich 24.03.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2009 bis einschließlich 16.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 08.04.2009 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den 20.08.2009



Georg Koblter
Koblter, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 20. Aug. 2009.
Der Bebauungsplan mit 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 20.08.2009



Georg Koblter
Koblter, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE ERHARTING**
Geändert

vom **17.12.2008**
am

für das Gebiet:

“AM DORNBERGWEG II“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting vom 27.02.1987 u. 04.08.1988 mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (Deckblatt 06. Änderung), Änderungsbeschluss vom 30.07.2008 der Gemeinde Erharting, entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Erharting, es wird begrenzt vom Dornbergweg im Westen, dem Baugebiet „Am Dornbergweg“ im Norden und älterer Wohnbebauung am Eichenweg im Süden; im Osten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Gelände ist Richtung Südost leicht geneigt, das Grundwasser liegt ca. 2,0 –3,0 m unter dem Gelände.

In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und des möglichen Grundwasserhöchststandes kann eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weiße Wanne“ o.ä.) erforderlich sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *keine* - Bebauung vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,6080 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der Verfügbarkeit der Fläche und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken - der Gemeinde stehen derzeit keinerlei Baugrundstücke mehr zu Verfügung - hat sich der Gemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

Durch eine lockere, ortsplannerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit 19 Parzellen ermöglicht werden. Die Realisierung des Gesamtgebietes ist in Abhängigkeit von der Nachfrage evtl. in 2 Abschnitten vorgesehen.

Ergänzend werden innerörtliche Grünstrukturen im Bereich der Eiche (Naturdenkmal) und als Puffer gegenüber der bestehenden Landwirtschaft durch eine Festsetzung als Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gesichert.

Bei entsprechender Nachfrage der Bauwerber ist auf dieser öffentlichen Fläche eine zentrale Heizstation mit regenerativen Brennstoffen vorgesehen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1,6080 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

19 I- bis II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 25 Wohneinheiten u. ca. 30 Garagen- Stp. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung werden dann ca. 80 Personen mit ca. 8-10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang)!

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die vorhandenen, innerörtlichen Gemeindestraßen (Dornbergweg und Fischerweg) Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Erharting.
Der Anschluss ist möglich im Laufe des Jahres 2009.

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Erharting, Kanalnetz im Trenn – System.
Der Anschluss ist möglich im Laufe des Jahres 2009.

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- E.ON Bayern AG.
Der Anschluss ist möglich im Laufe des Jahres 2009.

Die **Abfallbeseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den beigelegten Umweltbericht des Dipl. Ing. (FH) Andreas Maier, natureconsult, i.d.F.v. 04.11.2008, der als Anhang beigelegt ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

8. Weitere Erläuterungen

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 2.3) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die Ortsrandbebauung nicht einfügen.

ENTWURF vom 17.12.2008:

Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Im Planteil wurden Baufenster und Sichtdreiecke ergänzt sowie das Naturdenkmal in den Geltungsbereich einbezogen. In Textteil und Begründung erfolgten die mit → gekennzeichneten Ergänzungen. Der geä./ergänzte Umweltbericht ist beigelegt.

Schwindegg, 17.12.2008
geändert:

Der Planverfasser

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Rohrbach, den 20.08.2009

.....
Georg Kolber
Kobler, 1. Bürgermeister

BV: BEBAUUNGSPLAN "AM DORNBERGWEG II"
i.d.F.v. 17.12.2008 (ENTWURF)

Bauherr: GEMEINDE ERHARTING

Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Gesamt-Su	Gesamt-Su	%Verh.
		Bauland	Eingrünung				
01	Parz. 01	515 m²	0 m²	515 m²			
02	Parz. 02	515 m²	0 m²	515 m²			
03	Parz. 03	550 m²	165 m²	715 m²			
04	Parz. 04	530 m²	170 m²	700 m²			
05	Parz. 05	575 m²	125 m²	700 m²			
06	Parz. 06	630 m²	0 m²	630 m²			
07	Parz. 07	630 m²	0 m²	630 m²			
08	Parz. 08	630 m²	0 m²	630 m²			
09	Parz. 09	630 m²	0 m²	630 m²			
10	Parz. 10	595 m²	105 m²	700 m²			
11	Parz. 11	600 m²	100 m²	700 m²			
12	Parz. 12	620 m²	0 m²	620 m²			
13	Parz. 13	695 m²	0 m²	695 m²			
14	Parz. 14	610 m²	0 m²	610 m²			
15	Parz. 15	560 m²	0 m²	560 m²			
16	Parz. 16	585 m²	115 m²	700 m²			
17	Parz. 17	600 m²	90 m²	690 m²			
18	Parz. 18	570 m²	0 m²	570 m²			
19	Parz. 19	580 m²	0 m²	580 m²			
20	frei	0 m²	0 m²	0 m²	Kontrolle 12.090 m²		
	Zwischensumme- Netto-Bauland	11.220 m² 92,8 v.H.	870 m² 7,2 v.H.	12.090 m²		12.090 m²	81,25 v.H.

21	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen für Straße - Neu	960 m²	0 m²	960 m²	960 m²	8,45 v.H.	
22	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 2 (mit kleiner Wendeanlage, evtl. Privatstraße)	200 m²	0 m²	200 m²	200 m²	1,74 v.H.	
22	Öffentl. Verkehrsflächen für 2 ^{te} Anbindungen-Nord	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	
23	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Sonstige	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	1.160 m² 7,8 v.H.
24	Öffentl. Grünfläche Außen	45 m²	70 m²	115 m²	115 m²	0,77 v.H.	
25	Öffentl. Grünflächen Innen	710 m²	0 m²	710 m²	710 m²	4,77 v.H.	
26	Öffentl. Grünflächen-Innen (Straßen-Begleitgrün, Parkflächen, Leitungsstrasse)	805 m²	0 m²	805 m²	805 m²	5,41 v.H.	1.630 m² 10,95 v.H.
27	Private Grünflächen Streuabwiese	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	0 m² 0,00 v.H.
28	Gemeinbedarfsflächen	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	0 m² 0,00 v.H.
29	Frei	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	0 m² 0,00 v.H.
	ca. BAULAND-FLÄCHE, neu						14.880 m² 100,00 v.H.

41	vord. Öffentl. Verkehrsflächen-Innen (Eichenweg u. Dornbergweg)	460 m²	740 m²	1.200 m²			1.200 m² 8,06 v.H.
42	Öffentl. Grünflächen, vorhanden Innen-/Außen	0 m²	0 m²	0 m²			0 m² 0,0 v.H.
42	Private Grünflächen, vorhanden Innen-/Außen	0 m²	0 m²	0 m²			0 m² 0,0 v.H.

	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE					16.080 m²	108,06 v.H.
--	--	--	--	--	--	------------------	--------------------

Schwindegg 29.10.2008 /17.12.2008

Thomas Schwarzenböck
Architekt und Stadtplaner



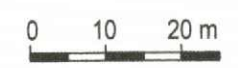
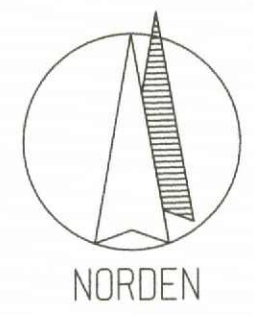
GEMEINDE ERHARTING PLANTEIL
 LANDKREIS MÜHLDRORF a. INN

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " AM DORNBERGWEG II "**
 M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 24.09.2008 ENTWURF AM 17.12.2008
 GEÄNDERT : GEÄNDERT A AM

PLANFERTIGER INTEGRIERTE GRUNDORDNUNG
 THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420-6 - FAX: 08082/9420-7
 e-mail: info@schwarzenboeck.com

DANIELA SALZEDER, DIPL.ING.FH
 LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
 EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a. INN
 TEL: 0176/64137387 - FAX: 08082/9420-7
 e-mail: info@salzeder.com



BEKANNTMACHUNG

Beschluss des Bebauungsplanes "Am Dornbergweg II" als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 08.04.2009 den Bebauungsplan "Am Dornbergweg II" i.d.F. vom 17.12.2008 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 II" in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Erharting und ist wie folgt begrenzt:

- im Osten: Fl.-Nr. 166 der Gemarkung Erharting
- im Süden: Eichenweg mit der Fl.-Nr. 51/1 und Fl.-Nr. 51/6 der Gemarkung Erharting
- im Westen: Dornbergweg mit der Fl.-Nr. 142 sowie die Fl.-Nrn. 166/1 und 166/2 der Gemarkung Erharting
- im Norden: Fl.-Nrn. 166/3, 166/4, 166/5 und 166/6 der Gemarkung Erharting.

Er beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Erharting:
Teilflächen der Fl.-Nrn. 51/1, 142 und 166.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die 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 werden demnach

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

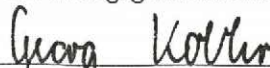
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

An die Amtstafel

angeheftet am: 20.08.2009
abzunehmen am: 28.08.2009

Rohrbach, den 20.08.2009

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach für die Gemeinde Erharting


G. Koblitz (1. Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Seite 1

zum Bebauungsplan

" AM DORNBERGWEG II "

i.d.F.v.

17.12.2008

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat in der Sitzung vom 23.04.2008 die Verwaltung beauftragt, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Sitzung vom 17.12.2008 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Ziel der B-Planaufstellung

Mit dieser B-Planaufstellung weist die Gemeinde am östlichen Ortsrand von Erharting ein neues Baugebiet für eine maßvolle Wohnbebauung mit 19 Parzellen aus.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Fläche und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken – der Gemeinde standen keinerlei Baugrundstücke mehr zur Verfügung – hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht von natureconsult behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung des Bebauungsplans "Am Dornbergweg II" der Gemeinde Erharting, in Natur und Landschaft ausgehen.

Die Gemeinde Erharting schafft mit der Ausweisung des Baugebiets dringend benötigte Wohngebiete. Sie kommt damit dem Wunsch der Bevölkerung nach Bauflächen nach.

Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind als Ackerland für Flora und Fauna nur von untergeordneter Bedeutung. Durch die Lage des Gebiets am Dorfrand sowie den Flächenverbrauch und die Einstufung der Flächen als s. g. „wassersensibler Bereich“ kommt es jedoch zu Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“.

Durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sowie die in der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ermittelten Ausgleichsflächen ist jedoch ein wirkungsvoller Ausgleich für die auftretenden Flächenverluste gegeben.

Eine Pflege- und Entwicklungsplanung mit Effizienzkontrollen steuert diese Maßnahmen und greift wenn nötig lenkend ein. Ein Monitoring (Überwachung) der unvorhersehbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird zum Verfassungszeitpunkt als nicht nötig eingestuft.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Äußerungen zu landwirtschaftlichen Emissionen, evtl. vorhandenen Bodendenkmälern, erforderlichen Ausgleichsflächen und deren Größe, Sicherung bestehender Kabel- und Telekommunikations-Anlagen, Hydrantennetz und Beachtung der Flächen für die Feuerwehr, Gestaltungsfestsetzungen sowie zu der als Naturdenkmal ausgewiesenen Eiche eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Äußerungen mehr eingegangen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erfordert hätten.

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan**

Seite 2

" AM DORNBERGWEG II "

i.d.F.v.

17.12.2008

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab, dass, außer nachfolgend genannten, keine der beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatten.

Kritikpunkte des „Amtes für Landwirtschaft und Forsten“ sowie des „Bayerischen Bauernverbandes“ waren befürchtete Einschränkungen und fehlende Entwicklungsmöglichkeiten des westlich des Dornbergweges an das neue Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Mittermüller.

Durch Aufnahme von Grunddienstbarkeiten in die Kaufverträge der Baugrundstücke, die festlegen, dass die vom Betrieb Mittermüller ausgehenden unvermeidlichen Emissionen entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden sind, konnten diese Einwendungen abgewägt werden.

Die Befürchtungen des „Bay. Landesamtes für Denkmalpflege“ bezüglich evtl. Existenz von Bodendenkmälern im Bereich des Baugebietes konnten einvernehmlich durch sachgerecht erfolgte archäologische Sondierungen der Bauflächen ausgeräumt werden.

Alternativflächen standen für die vorgesehene Wohnnutzung nicht zur Verfügung, ohne diese Fläche hätte die Gemeinde auf absehbare Zeit keine neuen Wohnbauflächen ausweisen können.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Gemeinderat der Gemeinde Erharting am 08.04.2009 den Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“ i.d.F.v. 17.12.2008 als Satzung beschlossen hat.

Rohrbach, den 08.04.2009

Gemeinde Erharting

Siegel

Georg Koller
Kobler 1, Bürgermeister

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“,
Gemeinde Erharting



Bestandteil der Begründung

überarbeitete Endfassung
02. Februar 2009

Auftraggeber:
Gemeinde Erharting



natureconsult

Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie
Inhaber: Dipl. - Ing.(FH) Andreas Maier

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“,
Gemeinde Erharting

überarbeitete Endfassung, 02. Februar 2009

Auftraggeber: Gemeinde Erharting
Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
Rohrbach 20
84513 Erharting

Auftragnehmer:



Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie
Inhaber: Dipl. - Ing. (FH) Andreas Maier

Büroanschrift:
Schlotthamerstraße 20
84503 Altötting
Tel.: 08671 / 99 92 78
Fax.: 08671 / 99 92 79
email@natureconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der Planung.....	6
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung).....	6
1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6
1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	6
2	Beschreibung der Prüfmethode.....	6
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	7
3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	8
4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	8
4.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	9
4.2	Baubedingte Wirkfaktoren.....	11
4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	12
5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands.....	13
5.1	Schutzgut Mensch.....	13
5.2	Arten und Lebensräume.....	13
5.2.1	Schutzgut Flora.....	13
5.2.2	Schutzgut Fauna.....	14
5.3	Schutzgut Boden.....	15
5.4	Schutzgut Wasser.....	15
5.5	Schutzgut Klima/Luft.....	17
5.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	17
5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	19
6	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	19
6.1	Schutzgut Mensch.....	19
6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	20
6.2.1	Flora.....	20
6.2.2	Schutzgut Fauna.....	20
6.3	Schutzgut Boden.....	20
6.4	Schutzgut Wasser.....	21
6.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
6.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	21
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	23
7.1	bei Durchführung der Planung.....	23

7.2	bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
8.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	24
8.3	Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	24
8.4	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	25
9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	26
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
11	Literatur / Quellen.....	28
12	Anhang (Fotodokumentation, Verzeichnisse)	29

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“ schafft die Gemeinde Erharting dringend benötigten zentrumsnahen Wohnraum durch die Erschließung eines Siedlungsgebietes am östlichen Ortsrand. Einzelheiten über Art und Weise der Bebauung sowie die baurechtlichen Festsetzungen sind dem, dem Umweltbericht zu Grunde liegenden Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“ Gemeinde Erharting zu entnehmen (Planverfasser: Büro Schwarzenböck, Schwindegg).

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten erfolgte nicht, da die vorliegende Planung in effizienter Weise schon bestehende Infrastruktur (z. B. Dornbergweg) zur Erschließung nutzt und damit erheblich zu übergeordneten Zielen wie einem sparsamen Flächenverbrauch beiträgt.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes wird auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

2 Beschreibung der Prüfmethode

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Umweltbericht umfasst für Teile der Schutzgüter nur den Geltungsbereich des Vorhabens für großräumigere Schutzgüter (v. a. Landschaftsbild und Klima/Luft) auch angrenzende Flächen.

Für die im Umweltbericht behandelten Fragen zur Eingriffsregelung wird auf die Aussagen in „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) 2003) verwiesen. Dem entsprechend werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht mit in die Betrachtung bzw. Ausgleichsflächenberechnung einbezogen. In diesem Fall sind dies die im Geltungsbereich liegenden bestehenden Straßenflächen sowie die geplante Ortsrandeingrünung entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs.

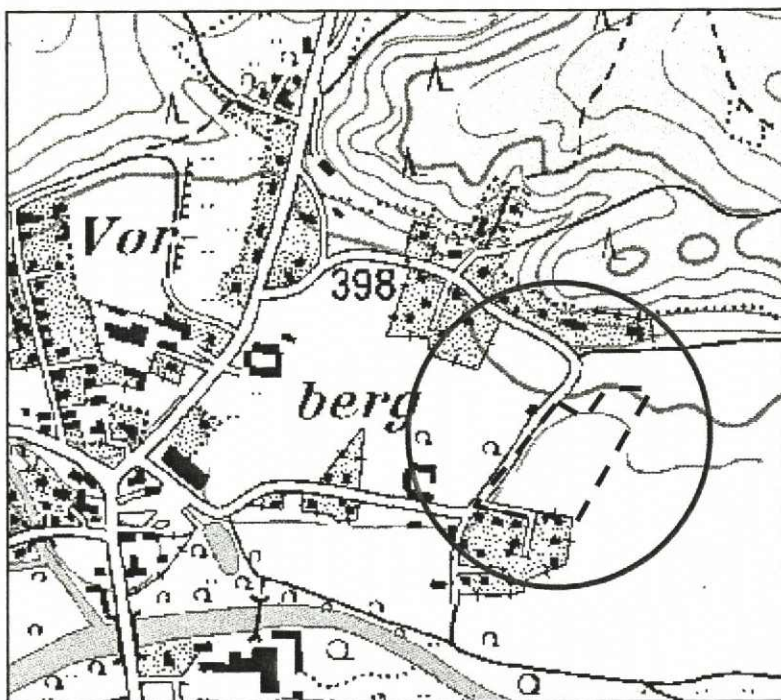
Die innerhalb des Baugebiets liegenden Grünflächen wurden in die Ausgleichsberechnung als auszugleichende Flächen miteinbezogen, sie werden aber im Rahmen der Gewichtung der grünordnerischen Planung bei der Bildung der Ausgleichsfaktoren berücksichtigt.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Vorgehensweise erfolgt im Wesentlichen nach den Vorgaben des Leitfadens der OBERSTEN BAUBEHÖRDE (OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN & BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) 2006). Um Aussagen zum Ausgangszustand treffen zu können, wurden eine Übersichtsbegehung des Vorhabensgebiets mit Aufnahme relevanter Strukturen durchgeführt. Für die weitere Bearbeitung wurden die zur Verfügung stehenden Grundlagendaten zum Naturraum bzw. zur Eingriffsfläche recherchiert, in Bezug zum Umweltzustand, den Wirkfaktoren und den Schutzgütern gesetzt und bewertet. Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Dornbergweg“ aus dem Jahr 2005 ebenfalls durch natureconsult bearbeitet wurde, standen gute Grundlagendaten zur Verfügung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt dabei in drei ordinal verbal, argumentativen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Angaben zur Eingriffsregelung erfolgen unter Punkt 6 *Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung*. 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 großräumig einzuwertender Schutzgüter (Landschaftsbild) erfolgte eine Aufnahme in einem erweiterten Bereich um den Geltungsbereich des Vorhabens. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP) erfolgt in stark gekürzter, rein verbaler Form, da im Wirkraum des Vorhabens keine naturschutzfachlich relevanten Strukturen oder Flächen liegen.

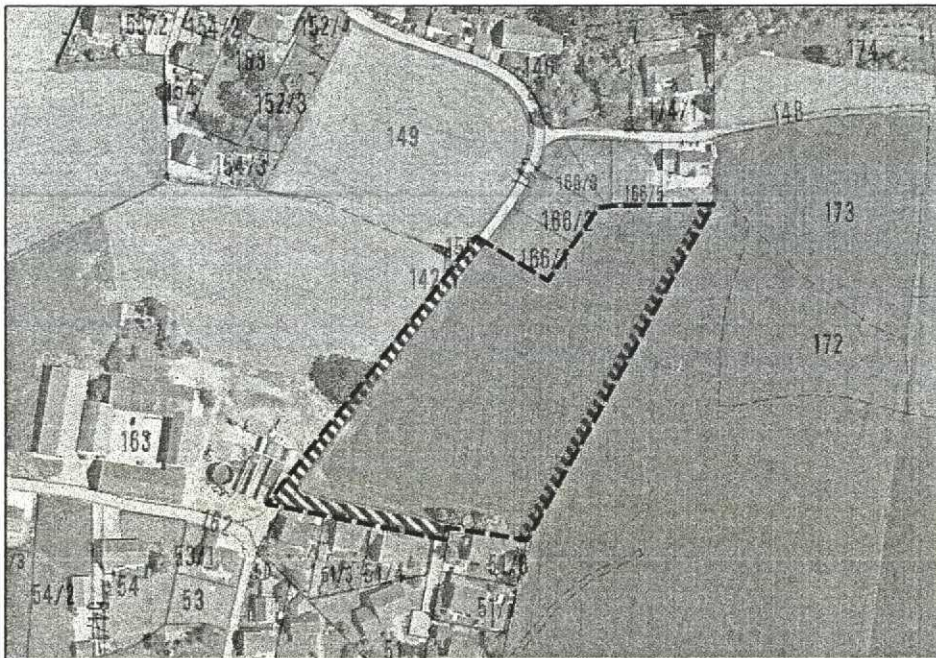
Abbildung 1 Lage des Vorhabensgebiets



3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Als planerische Ziele des Umweltschutzes wurden die allgemeingültigen Vorgaben des BNatSchG insbesondere die §§ 18, 19, 20 und 21 berücksichtigt, für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung das BauGB insbesondere § 1a und § 200a. Der Umweltbericht 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 wurde in den verschiedenen Phasen der Berichtserstellung über Ortsbegehung, Grundlagenermittlung und Fachdatenerhebung Rechnung getragen. Mögliche erheblich beeinträchtigte Schutzgüter werden bei der Ausarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsstrategien in besonderer Weise berücksichtigt.

Abbildung 2 Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“ mit Flurstücken und Flächen ohne nachhaltige Umgestaltung / Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung (rot)



4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Jede 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. Viele Wirkfaktoren sind desweiteren schon durch die bestehende Nutzung vorhanden und ändern sich nicht bzw. verstärken sich nur in geringem Ausmaß. Die Wirkfaktoren sind im Folgenden - differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren - beschrieben.

4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Das Vorhabensgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.080 m² nach Flurstückgrößen, Tabelle 1 gibt einen Überblick über die betroffenen Flurstücke. Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 1,6 ha (SCHWARZENBÖCK). Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ha festgesetzt, damit orientiert sich die GRZ an dem bereits bestehenden Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Dornbergweg“. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. ist möglich und zwar um bis zu 50 %. Daraus ergibt sich eine mögliche Beanspruchung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung von 30% bis maximal 45% der Gesamtfläche der einzelnen Baugrundstücke.

Für öffentliche Flächen werden ca. 1.160 m² beansprucht, die auf die Erstellung einer asphaltierten Straße und eines Wendeplatzes entfallen.

Verlust und Veränderung von Biotop- und Habitatstrukturen

Durch Flächenwegnahme und Strukturänderungen treten Verluste an kurzfristig wiederherstellbaren Lebensräumen und Habitaten der stark verarmten Fauna und Flora der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auf. Die Arten dieser Gruppe sowie deren Habitate und Lebensräume sind in der umgebenden Landschaft in hohem Maß vorhanden. Vorkommen von höherwertigen Arten, die als Lebensraum Ackerflächen nutzen, z. B. Kiebitz oder Feldlerche, können der aufgrund intensiven Nutzung bzw. der umgebenden Bebauung mit vorhandenen Vertikalstrukturen (Häuser, Bäume, Strommasten) aufgrund der damit verbundenen Horizonterhöhung mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden (Feindvermeidung).

Tabelle 1 Betroffene Flurstücke des Vorhabensgebietes mit Flächengrößen

Flurstücknummer (TF = Teilfläche)	Gemarkung	Flächengrößen	Bemerkung
166	Erharting		Flurstück mit Eingriffen
142	Erharting		„Dornbergweg“ – Bestand kein Eingriff
51/1	Erharting		„Eichenweg“ – Bestand kein Eingriff
Flächenstatistik			
Netto-Bauland		11.220 m ²	
Verkehrsflächen		1.160 m ²	
Grünflächen		1.612 m ²	Öffentl. Grünflächen innen, Öffentl. Grünflächen außen (abzüglich Eingrünungsflächen)
auszugleichende Eingriffsflächen lt. E & A - Regelung		13.992 m²	
Fläche <u>ohne</u> Nutzungsänderung im Sinne der E&A- Regelung		2.088 m ²	Dornbergweg, Eichenweg, östliche Eingrünungsflächen
Gesamtfläche Geltungsbereich		16.080 m²	

Bodenverlust und Veränderung von Bodenfunktionen

Auf der von neuer Überbauung maximal betroffenen Fläche (ca. 5.050m² bei GRZ 0,3) sowie auf der Gesamtfläche im Baugebiet ist mit Bodenentnahmen (Oberbodenabschub) zu rechnen. In Teilbereichen mit unterirdischen Bauwerken oder -teilen wie Kellern, Versorgungsleitungen, Fundamenten oder ähnlichem ist darüber hinaus auch von der Entnahme von Mineralboden bzw. tiefer gehenden Abgrabungen auszugehen. Der Verlust einer natürlichen Bodenschichtung (Horizontabfolge) ist größtenteils als schon gegeben anzusehen, da es sich bei der Fläche um Ackerflächen mit einer zumindest oberflächlich gestörten Bodenschichtung handelt. Durch die Anlage kommt es im Bereich der Überbauung aber auch in angrenzenden Bereichen zu einer Änderung der Bodenfunktionen (z.B. Verlust von belebtem Boden, Veränderung / Schädigung des Edaphons durch Verdichtung und Umlagerung).

Veränderung des Grundwassers bzw. Veränderung der Neubildungsrate

Durch Versiegelung bzw. Überbauung verringert sich auf max. ca. 5.050 m² die für die ungestörte Infiltration von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Grundfläche. Eine Verringerung von Infiltrations- und Adsorptionsvolumen ist gegeben. Der Bebauungsplan setzt die Versickerung des Niederschlags auf der Fläche durch geeignete Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Ausbildung von Verkehrsflächen, Stellplätzen und Fußwegen fest. Durch die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten der übrigen Flächen wird das restliche Oberflächenwassers durch das im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweiternde Kanalnetz abgeleitet (Verlust an Sickerwasser).

Veränderung des Kleinklimas

Innerhalb und im unmittelbaren Umgriff der neu überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Ursächlich hierfür ist die Überbauung und Versiegelung, die Verringerung der Verdunstungsrate bzw. Veränderung des Oberflächenalbedos.

Visuelle Wirkfaktoren

Vorgesehen ist eine offene, zweigeschossige Bebauung. Durch die Lage der ausgewiesenen Flächen am Fuß der Inntal-Hangleite ist eine besondere Exposition gegeben. Die Bebauung dieser landschaftsbildlich sensiblen Zone findet derzeit im Flurstück 166/6 ihr Ende bzw. läuft hier aus. Durch die neu ausgewiesenen Flächen östlich des Dornbergwegs wird hier einer weiteren Zersiedelung Vorschub geleistet, die als Vorbelastung im Neubaugebiet „Am Dornbergweg“ bereits Bestand hat. 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).

Lichtemission

Die derzeitigen Lichtverhältnisse 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 oder es findet keine schwerwiegende und vorhersehbare Änderungen bezüglich Art, Umfang oder Auswirkung durch die geplante Erweiterung statt (z. B. Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Zuliefer- und Besucherverkehr).

4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen des Eingriffs- und Vorhabensgebiets vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke liegende Flächen beansprucht werden, ist nicht abzusehen.

Bodenverdichtung und Bodenentnahmen

Innerhalb der Arbeitsflächen der neu zu überbauenden Teile des Vorhabensgebiets wird der Boden durch Bau- und Lastmaschinen in unterschiedlich starker Weise verdichtet und in seiner Lagerung verändert.

Grundwasserverunreinigung

Mögliche nicht fachgerechte Entsorgung von Bauabwässern oder Bauabfällen (z.B. in Fundamentgruben) können zu einer Verunreinigung des Grundwassers durch Versickerung und Auswaschung von Fremd- und Schadstoffen führen.

Abwässer

Mit dem Anfall von baubedingten Abwässern ist zu rechnen. Die genaue Art der Abwässer hängt von Bauwerken und Bauverfahren ab, die zum Verfassungszeitpunkt nicht bekannt sind.

Grundwasser

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

Abfälle

Abfallstoffe und Abfälle unterschiedlichster Art, Substanz und Risiko fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen, überschüssigen Baustoff und Verpackungsmaterial an. Eine zumindest teilweise Entsorgung auf den Baugrundstücken ist erfahrungsgemäß zu erwarten.

Lärm

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

Luftverunreinigung

Der Betrieb von Bau- und Transportmaschinen führt zu einem erhöhten Ausstoß von Luftschadstoffen. Aufwirbelungen und Staubentwicklung durch Baufahrzeuge und -materialien führen zu einer

zusätzlichen Anreicherung der Luft mit Aerosolen unterschiedlicher Herkunft und Wirkung.

Wasserentnahmen

Aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser zu bestimmten Zeiten kann es zu einer Entnahme von Grundwasser (Abpumpen) aus den Baugruben kommen. Ob es zu solchen Entnahmen kommt, ist von der Witterungs- und Hochwasserlage und den Bauzeiten abhängig, die derzeit noch nicht bekannt sind.

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, zusätzliche Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.

Visuelle Wirkfaktoren

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

Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Fremd- und Schadstoffeintrag

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das auf den Zufahrten, Stell- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser mit Fremd- und Schadstoffen (u. a. Partikel der Verbrennung von Kraftstoffen, (Fein)Stäuben von Fahrbahn, Bremsbelag- und Reifenabrieb sowie Verlusten von Kraftstoff, Schmier- und anderen Betriebsmitteln) belastet. Durch Windverdriftung können oben genannte Stoffe, als Feststoffe oder in Stäuben gebunden, im Umkreis sedimentieren.

Lärm

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird Wohnbebauung v. a. entlang des Dornbergwegs sowie des Eichenwegs verlärm. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der hieraus abgeleiteten Verordnungen ist jedoch auszuschließen.

5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

5.1 Schutzgut Mensch

In der direkten Umgebung des Vorhabensgebiets sind die Anwohner des Dornbergwegs sowie des Eichenwegs durch bau- und betriebsbedingte Störungen betroffen. Der Geltungsbereich dient in keiner Weise der Erholung, so dass sich aus der Überbauung keine erkennbare Verminderung der Erholungseignung des Gebiets und seiner Umgebung ergibt.

5.2 Arten und Lebensräume

5.2.1 Schutzgut Flora

Die dauerhafte Vegetation des Gebiets ist auf die schmalen Randbereiche (Straßenrandsteifen) angrenzend an den Dornbergweg und den Eicheweg beschränkt. Hier sind klein- und kleinstflächig Mischtypen aus verschiedenen Gesellschaften vorhanden (nitrophile und neophytische Staudenfluren, Trittrasengesellschaften, z. T. ruderalisiert usw.). Den Rest der Fläche stellen intensiv genutzte Ackerflächen dar. Auf eine Abgrenzung und höhere Einwertung dieser Flächen im Gegensatz zur Ackerfläche wurde aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Qualität verzichtet.

Spezieller Artenschutz Flora:

Vorkommen oder eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung von gemeinschaftsrechtlich oder nur national streng geschützten Pflanzenarten im Gebiet sind im Hinblick auf den speziellen Artenschutz (saP) auch unter Annahme eines Worst-Case-Szenarios auszuschließen.

Aus dem Vorhaben ergeben sich, auch bei Berücksichtigung des gebotenen hohen Vorsorgegrundsatzes für gemeinschaftsrechtlich oder nur national streng geschützte Pflanzenarten, keine Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG oder des dieser Rechtsvorschrift übergeordneten europäischen Rechts gem. den Artikeln 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (92/43/EWG) bzw. der Vogelschutzrichtlinie Artikel 5 (79/409/EWG).

Naturschutzfachlich wertgebende oder bedrohte Arten kommen im Geltungsbereich nach Kenntnislage nicht vor. Es ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das floristische Arten und Lebensraumpotential auszugehen.

Abbildung 3 Strukturkartierung im Geltungsbereich



5.2.2 Schutzgut Fauna

Die im Geltungsbereich vorkommende Fauna beschränkt auf eurytope und häufige Arten der dörflich-urbanen Lebensgemeinschaften (Avifauna z. B. Rabenkrähe, Mäusebussard, Haussperling usw.), die die Fläche in kurzen Zeiten als Nahrungshabitat nutzen sowie auf Arten der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und ihrer Randstrukturen, wie kleinflächige nitrophile Staudenfluren usw. (z. B. Grünadern-Weißling, *Pieris napi*, RHOPALOCERA, PIERIDAE bzw. Tagpfauenauge, *Nymphalis io*, *ibd.*, *Nymphalidae*).

Aufgrund der geringen Abstandsflächen zu vorhandener Horizonterhöhung (Vertikalstrukturen wie Häuser, Bäume, Strommasten) können Brutvorkommen von Arten der Avifauna, die Ackerflächen als Brutlebensraum nutzen, wie z. B. Kiebitz oder Feldlerche, mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden (Feindvermeidung).

Die Fläche erlangt jedoch zumindest potentielle Bedeutung als Rast- und Durchzugshabitat der auf Äcker spezialisierten Avifauna bzw. solcher, die diese Flächen nutzen (z. B. Kiebitz, Saatkrähe usw.).

Spezieller Artenschutz Fauna:

Vorkommen oder eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung von gemeinschaftsrechtlich oder nur national streng geschützten Tierarten im Gebiet sind im Hinblick auf den speziellen Artenschutz (saP) auch unter Annahme eines Worst-Case-Szenarios auszuschließen.

Aus dem Vorhaben ergeben sich, auch bei Berücksichtigung des gebotenen hohen Vorsorgegrundsatzes für gemeinschaftsrechtlich oder nur national streng geschützte Tierarten, keine Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG oder des dieser Rechtsvorschrift

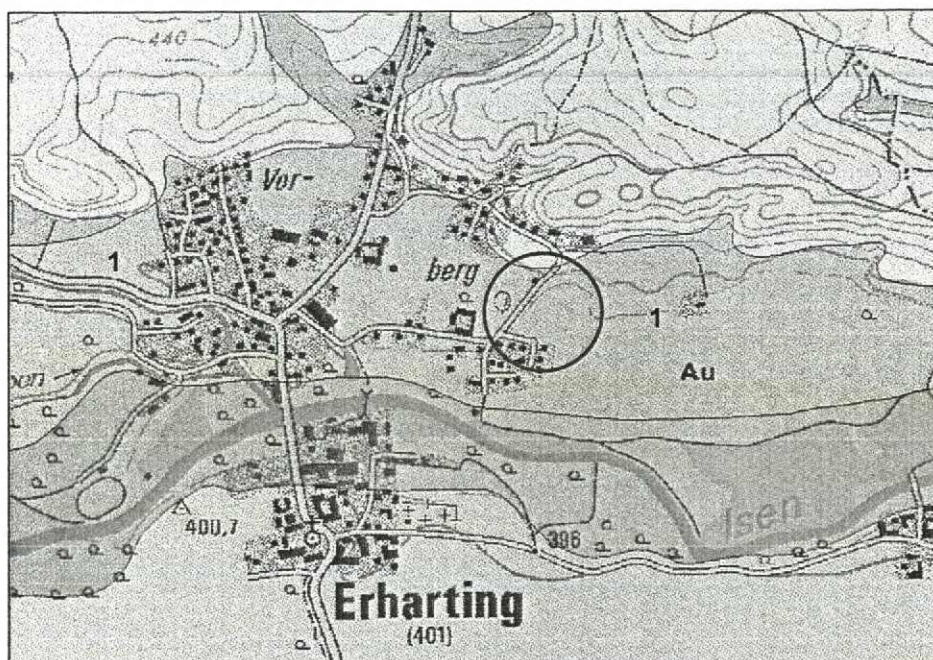
übergeordneten europäischen Rechts gem. den Artikeln 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (92/43/EWG) bzw. der Vogelschutzrichtlinie Artikel 5 (79/409/EWG).

Naturschutzfachlich wertgebende oder bedrohte Arten kommen im Geltungsbereich nach Kenntnislage nicht vor. Es ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das faunistische Arten und Lebensraumpotential auszugehen (oberer Wert).

5.3 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet stehen laut Konzeptbodenkarte (KBK 1:25 000) Gleye und Braunerde-Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten an. Auslaufend von der Hangleite her kann Braunerde aus glimmerreichem, schuffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bis in den nördlichen Bereich des Planungsgebietes heranreichen. Das Vorkommen von zwei Bodentypen auf kleiner Fläche ist durch die Übergangslage am Fuß der Hangleite erklärbar.

Abbildung 4 Konzeptbodenkarte des Gebietes [Quelle: LFU (2008)]



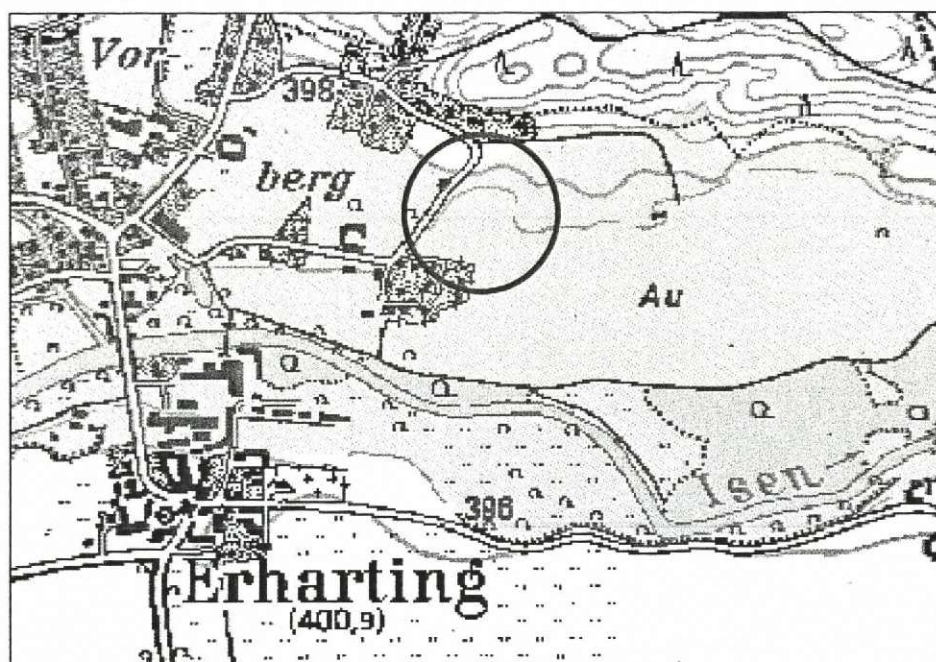
Legende:	
1	Gleye und Braunerde-Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten

5.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine fließenden oder stehenden offenen Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt jedoch am Rand des Überflutungsbereiches der Isen. So sind 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 den ermittelten 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.

Abbildung 5 Wassersensible Zonen (gelb) im Planungsraum (rot), (LFU 2007)



Vor allem zu Hochwasserzeiten bzw. in deren Nachgang ist im Gebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Der HHW (1940) der Grundwassermessstelle Frixing Erharting (368) liegt laut Ganglinie (1984-1994) bei 399,88 m über NN, bei einem MW (1938-1994) von 398,16 m über NN. Die Grundwassergleichen der Hydrogeologische Karte Mühldorf (1:50000) zeigen für das Vorhabensgebiet einen Grundwasserstand zwischen 396 und 394 m über NN an. Besonderheiten zum Grundwasser bzw. dessen Leiter (Aquifer „Inn IIIA1“), der unter dem Gelände ansteht, sind nicht bekannt (LFU 2008c).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist in Abhängigkeit vom aktuellen Grundwasserstand als „mäßig bis hoch“ einzustufen.

Zu beachten ist hierbei die eingeschränkte Pufferfähigkeit des Bodens in den Teilbereichen der Flächen, in denen Gley als ein Bodentyp mit mäßiger bis geringer organischer Humifizierung, in sensu Pufferfähigkeit, ansteht.

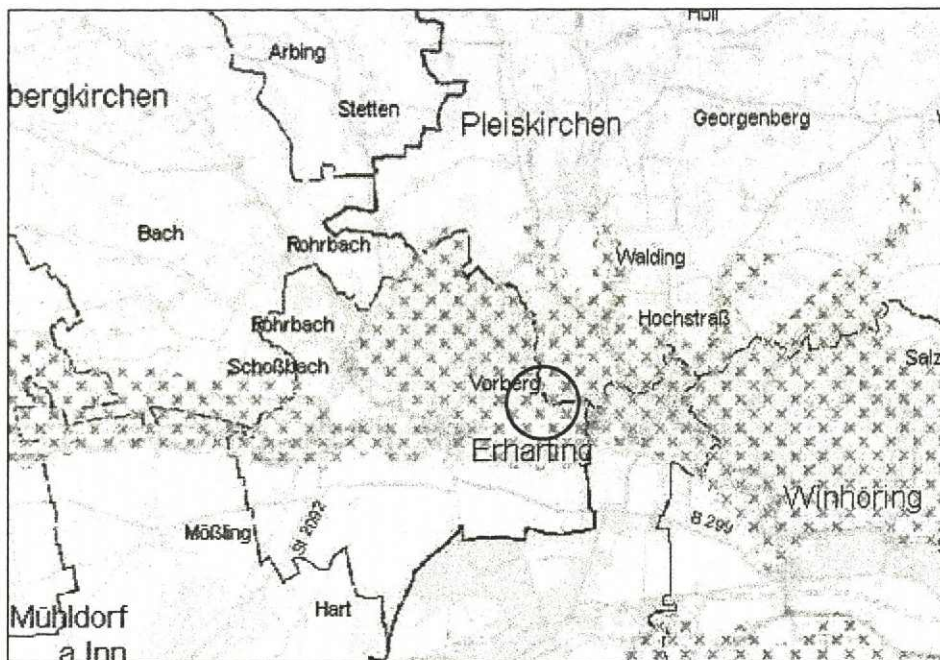
5.5 Schutzgut Klima/Luft

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 800-900 mm/a (Mühldorf 877 mm/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 (Mühldorf 1971-2000). Die lokale Hauptwindrichtung dürfte sich am Verlauf der Hangleite in West-Ost Richtung orientieren, wobei im Tagesverlauf Kaltluftströme aus höher gelegenen Bereichen nach Süden ins Gebiet abfließen.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Vorhabensgebiet ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets nach Regionalplan, Planungsregion 18. Seine Lage nördlich des Verlaufs der Isen bzw. der B 299 und unterhalb der Hangleite des Inntals liegt in einer Zone weitgehend ausgeräumter Agrarlandschaft, in der naturnahe Strukturen im engeren räumlichen Umgriff fehlen. Das Landschaftsbild ist durch einen Kontrast zwischen bewaldeter Hangleite und ausgeräumter landwirtschaftlicher Flächen, zumeist Äcker, charakterisiert.

Abbildung 6 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet nach Regionalplan Region 18



Dieses ist vor allem durch den freien Raumkorridor der Überganszone zwischen Hangleite und Isen geprägt, der sich bis nach Engfurt erstreckt und erst dort von den die Isen begleitenden 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 den Raum fassender Wirkart und einer deutlichen Abgrenzung von zwei Natur- bzw.

Landschaftsräumen. Optisch wirksame Einzelpunkte oder formale Einzelercheinungen, die für eine Tiefenstaffelung sorgen, könnten diesen Aspekt noch betonen, sind aber in nur geringem Umfang vorhanden (vgl. Fotodokumentation im Anhang).

Durch die bestehende Bebauung, auch das Neubaugebiet „Am Dornbergweg“, sowie die Mischnutzung (Landwirtschaftliche Hofstellen, LKW-Stellplätze) ist keine klare Trennung zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft mehr gegeben. Diese Übergangszone weist alle Merkmale eines sich in Zersiedelung begriffenen Dorfrandes auf. Eingebundene oder auch nur teilweise angebundene ehemalige Einzelgehöften, Gewerbe sowie landwirtschaftliche Nutz- und Verkehrsflächen stellen hier einen unruhigen Übergang zur Landschaft her. Eine Überlandleitung wirkt störend. Charakteristische ländliche Übergänge wie Gärten oder Obstwiesen fehlen. Wenige Gehölzgruppen oder Einzelbäume bieten Raumakzente, sind aber nicht in der Lage, den unhomogenen Eindruck des Dorfrandes vollständig auszugleichen. Hierzu zählt auch die westlich des Geltungsbereichs und von Eingriffsgebiet durch den Dornbergweg getrennt stehende, als Naturdenkmal eingestufte Stiel-Eiche (vgl. Fotodokumentation) auf Flurstück Nr. 163.

Bezüglich des Schutzguts Landschaftsbild wird auf die bei DEMUTH (2000) nach JESSEL (1998) adaptierte Methodik zurückgegriffen. Tabelle 2 stellt die Zusammenfassung der Bewertung dar.

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist als für die Region typisch und durchschnittlich anzusehen. Harte Übergänge zwischen Siedlungsbereichen und Offenland leiten in eine recht ausgeräumte Landschaft über, die arm ist an Strukturen, die sie in ihrer Tiefe gliedern.

Tabelle 2 Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild hinsichtlich Sensibilität nach DEMUTH (2000) und JESSEL (1998)

Bewertungskriterium	Bewertungsstufe	Bemerkung
Formen & Nutzungsvielfalt	gering	ausgeräumte Landschaft mit hohem Anteil an landwirtschaftlich intensiv genutzten und strukturarmen (Nutzungs-)Formen und zersiedelten Ortsrandbereichen
Raumwirkung & Sichtbeziehung	mittel	reizvoller Gegensatz Hangleite (Rand d. tertiären Hügellands) und Inn- bzw. Isental, Staffelung mit Ausdehnung des Raumes in West-Ost-Richtung
Eigenart & Naturnähe	gering - (mittel)	Hangleite mit noch relativ naturnahen, z. T. biotopkartierten Buchenwald-Beständen (ID: 7741-0131-001), im Talraum weitgehend naturferne intensiv genutzte Ackerflächen
Landschaftsschutz	mittel	landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan, Planungsregion 18)
Gesamteinwertung Sensibilität	(gering) - mittel	mittlere Sensibilität des Gebiets von weiter entfernten, vor allem südlich und östlich gelegenen Standpunkten aus

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nahe dem Geltungsbereich liegen mehrere Bodendenkmäler (z. B. D-1-7741-0036) mit Funden aus verschiedenen Epochen (Neolithikum, Hallstattzeit, Urnenfelderzeit usw.).

Ein erhöhter kulturhistorischer Wert der Fläche ist somit im Sinne des Vorsorgegrundsatzes anzunehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich bei den Flächen um potentielle Lagerstätten archäologischer Schätze bzw. kulturhistorischer Funde handelt.

Abbildung 7 verzeichnete Bodendenkmäler im Umkreis des Vorhabensgebiets (Datenbank LfD)



5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt oder vorherzusehen.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Schutzgut Mensch

Durch die Umnutzung der Flächen bzw. die Erweiterung der Wohnbebauung sind keine oder nur geringe Erheblichkeiten bez. des *Schutzgutes Mensch* festzustellen. Die in erster Linie von den bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren betroffenen Anwohner vor allem des Dornbergwegs bzw. der anderen angrenzenden Wohngebieten sind keinen unüblichen oder erheblichen Belastungen ausgesetzt. Für die Kinder in den umgebenden Wohngebieten ergibt sich insofern sogar eine Verbesserung, als dass im Rahmen des Vorhabens ein Spielplatz geschaffen wird, den diese auch mitnutzen können.

6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

6.2.1 Flora

Das Vorhaben führt zum Verlust von ca. 500 m² stark anthropogen geprägter, kurzfristig wiederherstellbarer Vegetationsstrukturen (Straßenbegleitgrün, nitrophile Staudenfluren und Trittrassen). Für den Rest der Flächen, der als intensiv genutzte Ackerfläche praktisch frei von natürlicher Vegetation ist, ergibt sich kein Eingriff in das Schutzgut. Die Erheblichkeit ist als gering anzusehen.

Das Vorhaben ist als Verlust von geringer Bedeutung für das floristische Arten- und Lebensraumpotential anzusprechen, für die Flora treten nur Verluste geringer Erheblichkeit auf.

6.2.2 Schutzgut Fauna

Für die Fauna muss bei einer Durchführung der Planung von einem Wegfall von ca. 1,5 ha stark anthropogen geprägten und teilgestörten Lebensräumen gerechnet werden (v. a. Acker). Die hier zu vermutenden Arten sind häufig bzw. ungefährdet und können leicht in benachbarte Strukturen ausweichen. Bedrohte Arten sind nicht betroffen oder können Funktionen, die von der Fläche für sie ausgehen, leicht in benachbarten Flächen ersetzen. Die Erheblichkeit ist als gering anzusehen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Naturschutzfachlich wertgebende oder bedrohte Tier- oder Pflanzenarten oder Vegetationsgesellschaften kommen im Geltungsbereich nicht vor. Insgesamt ist von einem Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das floristische bzw. faunistische Arten- und Lebensraumpotential auszugehen (oberer Wert). Hierfür ergibt sich ein Teilkompensationsfaktor von 0,4.

6.3 Schutzgut Boden

Bei der Verwirklichung des Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Flächenverlust von max. ca. 5.050 m² offenem, belebtem Bodens durch Störung des Bodengefüges, Versiegelung bzw. Überbauung mit Verlust nahezu aller Bodenfunktionen. Daneben kommt es zu einer Beeinträchtigung weiterer nicht näher quantifizierbarer Bodenflächen im gesamten noch nicht von Bebauungs-betroffenen Vorhabensgebiet von ca. 1,49 ha durch Verdichtung, Um- und Überlagerung durch Baumaschinen und Aushub.

Eingriffs-Ausgleichsregelung:

Aufgrund der Bodenart und der potentiellen kulturhistorischen Bedeutung (vgl. unten) wird dem Schutzgut Boden auf den Flächen eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) zugewiesen. Aufgrund der Bewirtschaftung, die hinsichtlich des Bodengefüges und der Archivfunktion eine Vorbelastungen darstellt, ist eine Einwertung im unteren Bereich der Faktorenspanne gerechtfertigt. Hierfür ergibt sich ein Teilkompensationsfaktor von 0,5 bei einer Erheblichkeit, die als mittel einzustufen ist.

6.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist die Verminderung der Versickerungsleistung auf den Flächen mit nachhaltiger Nutzungsänderung als einzige Auswirkung ersichtlich und einzuwerten. Der Verlust von max. ca. 5.050 m² unversiegelten Bodens als Versickerungsfläche ist in Abwägung zu den vorgesehenen Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge als Auswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusprechen.

Eingriffs-Ausgleichsregelung:

Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) für den Naturhaushalt im Bezug zum Schutzgut Wasser. Dies folgert sich aus dem veränderten Stand des Grundwasserspiegels in Abhängigkeit des Wasserstands der Isen, der Ausweisung als wassersensiblen Bereich sowie das erhöhte Eintragsrisiko von Schadstoffen. Da es sich jedoch um keinen Auebereich handelt und in Verbindung mit der ausreichend gefassten Grünordnung des Baugebiets, scheint eine Einstufung im unteren Bereich der Faktorenspanne gerechtfertigt. Hierfür ergibt sich ein Teilkompensationsfaktor von 0,6.

6.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch das Vorhaben kommt es in Folge von Versiegelung bzw. Überbauung zu einer Veränderung der Evapotranspirationsrate bzw. einer Änderung der Rückstrahlungsrate im Gesamtgebiet von ca. 1,49 ha. Hierdurch ändern sich die mikroklimatischen Verhältnisse. In der Fläche selbst und in an sie angrenzenden Flächen kommt dieser Effekt jedoch nur marginal zu tragen. Eine relevante Verminderung oder Beeinträchtigung von Luftaustausch oder Kaltluftströmen ist nicht festzustellen.

Eingriffs-Ausgleichsregelung:

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/Luft im Naturhaushalt (Kategorie I; oberer Wert). Hierfür ergibt sich ein Teilkompensationsfaktor von 0,4

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Vorhaben bringt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor allem von entfernter wirksamen, von Ost nach West gerichteten Sichtbeziehungen und einer Abwertung der kulissenartigen Hangleitensituation mit sich. Darüber hinaus werden Sichtbeziehungen bzw. -empfinden zur als Naturdenkmal eingestuften Stiel-Eiche auf Flurstück Nr. 163, vor allem aus westlicher und östlicher Richtung, eingeschränkt. Analog zu DEMUTH (2000) stellt das Vorhaben bei Berücksichtigung der vorliegenden, mittleren Sensibilität des Landschaftsbildes im Bezugsraum und der in Tabelle 3 ermittelten mittleren Wirkungsintensität eine insgesamt mittlere Belastung (Kategorie II) für das Landschaftsbild dar.

Eingriff-Ausgleichsregelung:

Das Gebiet ist als Fläche von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen (Kategorie II). Die ermittelte Wirkintensität in Verbindung mit der ausreichend konzeptionierten Grünordnung des Baugebiets inkl. Ortsrandeingrünung rechtfertigt eine Einwertung im oberen Wert der Faktorenspanne. Hierfür ergibt sich ein Teilkompensationsfaktor von 0,7 bei einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffs.

Tabelle 3 Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild hinsichtlich der Wirkungsintensität (nach DEMUTH 2000 und JESSEL 1998)

Bewertungskriterium	Bewertungsstufe	Bemerkung
Veränderung der Landschaftsformen	gering	geringe Veränderung der Landschaftsform aufgrund von geringer Höhenentwicklung der Gebäudehöhen und geringen morphologischen Anpassungen durch das Vorhaben
Beeinträchtigung der Eigenart und Naturnähe	mittel- (hoch)	mittlere Beeinträchtigung von sichtbar naturnahen Landschaftselementen (Ackerflächen) bei deutlicher Änderung des Landschaftscharakters zu Wohnbebauung
Beeinträchtigung der Sichtbeziehung	mittel – (hoch)	deutliche Beeinträchtigung der kulissenartigen Hangleitungssituation mit Trennung von Talraum und Rand des tertiären Hügellandes
Betroffenheit von Gebieten mit landschaftlichen Bindungen	gering	Veränderung des dörflichen Charakters zu einem bereits zersiedelten Ortsbild bzw. einer unklaren Ortsrandsituation
Gesamteinwertung Wirkungsintensität	mittel	mittlere Sensibilität des Gebiets, spürbare Änderungen im Erleben und in der Qualität der <u>Kultur</u> -Landschaft

Abbildung 8 Bewertungsmatrix zur Bewertung der Belastung des Landschaftsbildes durch den Eingriff (nach DEMUTH 2002 bzw. JESSEL 1998)

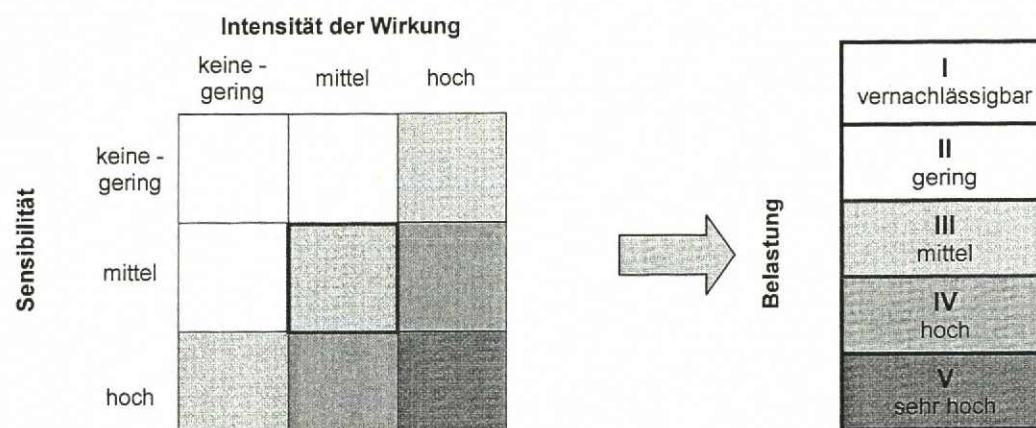


Tabelle 4 fasst die Einzelnen Kompensationsfaktoren zusammen und gibt den ermittelten Gesamtfaktor samt auszugleichenden Flächen bzw. ermittelter Ausgleichsfläche wieder.

Tabelle 4 Ausgleichsflächenbedarf mit Einzel- und Gesamtkompensationsfaktoren

auszugleichende Grundfläche	Ausgleichsfläche	Eingriffsschwere	Endfaktoren		Schutzgüter und Faktoren				
			Gesamt-Faktor (gerundet)	Faktor gesamt	Arten und Biotope	Böden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild
13.992 m ²	6.996 m ²	B	0,5	0,52	0,4	0,5	0,6	0,4	0,7
Ausgleichsfläche Gesamt:	6.996 m²								

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

7.1 bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung wird für die Gemeinde Erharting benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt, doch es ergeben sich auch unvermeidbare Umweltauswirkungen.

Bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ist besonders den Schutzgütern Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen, dass sie für das Eingriffsgebiet am wertgebendsten sind und zugleich am stärksten beeinträchtigt werden.

So geht der Verlust von max. ca. 5.050m² belebten, unversiegelten Bodens mit potentieller kultureller Archivfunktion mit dem Vorhaben einher. Auf eben dieser Fläche geht auch das für die Grundwasserneubildung und -filtration wichtige Versickerungspotential durch die freien Oberbodenschichten verloren Die Grundwasserneubildungsrate und das Retentionsvermögen im Planungsraum wird beeinträchtigt. Für das Schutzgut Fauna und Flora ergibt sich für ungefährdete, eurypote Artengilden bzw. die Lebensgemeinschaften der Siedlungen und Gärten im Rahmen des Vorhabens eine Erweiterung ihrer lokalen Habitate.

Durch die Anwendung der im Umweltbericht und Grünordnungsplan erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der negativen Auswirkungen können diese Auswirkungen voraussichtlich auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbare Eingriffe in die Schutzgüter werden auf externen Flächen kompensiert.

7.2 bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung der Umnutzung ist von einer weiterhin intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der Eingriffsfläche als Acker auszugehen. Eingriffe in die Schutzgüter finden nicht statt.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen oder möglichen Risiken - bezogen auf sämtliche Schutzgüter, wird neben den unten genannten Maßnahmen auf die im GOP genannten Maßnahmen verwiesen.

- Schutz der, als Naturdenkmal ausgewiesenen Stiel-Eiche auf Flur-Stück Nr. 163 vor Bauschäden während der Bauzeit, vor allem durch an- und abfahrende Baufahrzeuge mittels eines Bauzauns parallel zur Straße

8.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren zu erwartenden Mehrbeeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Folgenden aufgezeigt:

- Verlust von ca. 1,49 ha gestörten bzw. suboptimalen Lebensräumen von Arten der Fauna geringer Bedeutung der Kategorie I-II (unterer Wert)
- Beeinträchtigung von ca. 1,49 ha Bodens durch unterschiedlich starke Verdichtung (Baumaschinen, Befahren)
- Dauerhafte Inanspruchnahme von belebtem und unbelebtem Boden durch Überbauung, Versiegelung und Zerstörung des natürlichen Lagegefüges von ca. max. ca. 5.050 m² Bodens
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch partielle Versiegelung

8.3 Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen und deren Berechnung beziehen sich ausnahmslos auf die rd. 13.992 m² auszugleichenden Flächen (vgl. Abbildung 2). Es liegt eine Eingriffsschwere vom Typ B (GRZ < 0.35) mit niedrigem Versiegelungsgrad vor.

Die Restflächen des Vorhabensgebietes fließen nicht in die Berechnung ein, da in ihnen keine erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung stattfindet (STMLU 2003, S. 11). Der Qualität der grünordnerischen Planung wurde bei der Ermittlung bzw. Einwertung der Ausgleichsfaktoren Rechnung getragen. Tabelle 4 zeigt den endgültigen Kompensationsfaktor bzw. den Ausgleichsflächenbedarf.

8.4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Die benötigten Ausgleichsflächen in Höhe von 6.669 m² werden auf der von der Gemeinde Erharting bereits erworbenen Ausgleichsfläche „Am Berggraben“, Fl-Nr. 131 Gemarkung Oberhofen bereitgestellt. Für das Flurstück liegt bereits eine Ausgleichsflächenplanung für ca. 4.450 m² aus einem anderen Vorhaben vor. Anschließend an die bereits in Anspruch genommene westliche Teilfläche wird der für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“ benötigte Ausgleichsflächenbedarf erbracht.

Hier werden 6.669 m² Wiesenfläche in Wiesenbrütermahd gepflegt nachdem ein vorbereitendes zweischüriges Pflegeregime erfolgreich abgeschlossen wurde (vgl. Maßnahmen).

Maßnahmen Ausgleichsfläche „Am Berggraben“ Fl-Nr. 131 Gemarkung Oberhofen :

Wiesenbrütermahd:

Die genaue Flächenabgrenzung für die Mahdfläche ist im Gelände einzumessen und mittels gekennzeichneten Holzpflocken zu markieren.

Um die vorherrschenden Hochstauden und das vorhandene Schilf zurückzudrängen, ist für die ersten drei Jahre ein Zweischnittregime zur Reduktion von Störarten auf den neuen Ausgleichsflächen angezeigt.

Danach ist je nach Entwicklung der Fläche das Mahdregime auf die Belange der Wiesenbrüter hin umzustellen. Das Mahdgut ist bei jeder Mahd abzufahren. Für das zweischürige Mahdregime ist der erste Mahdtermin Anfang April bei Austrieb der Schilfhalmes anzusetzen. Der zweite Schnitt hat zwingend nach dem 20. Juli zu erfolgen.

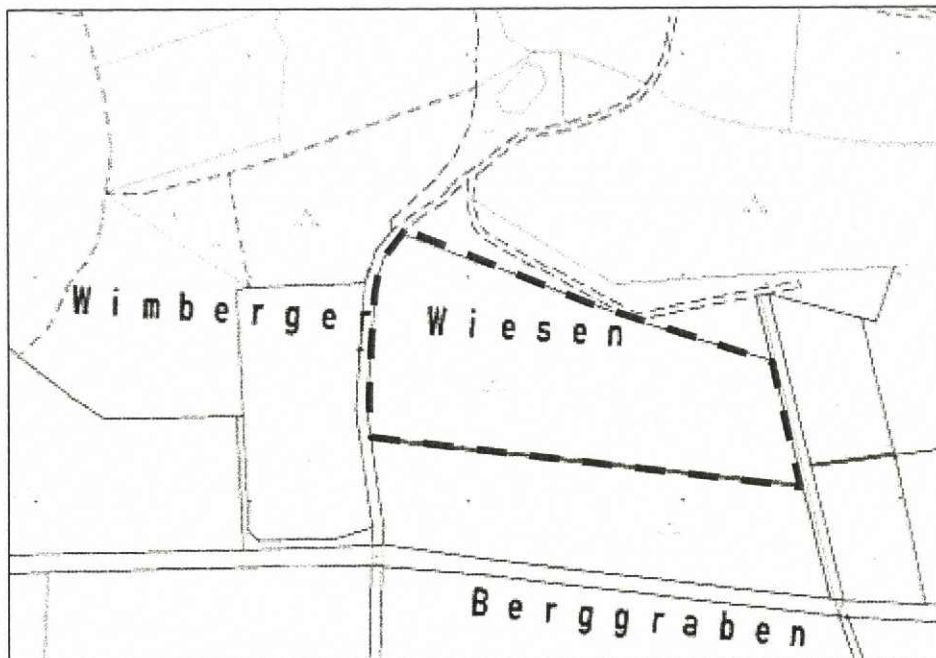
Zeitraum: erste Mahd im Jahr 2009

Ziele: Entwicklung von Flächen für Nahrungserwerb und zur Brut von Wiesenbrütern – Schutz der Gelege und Jungvögel durch zeitlich abgestimmtes Mahdregime – Bodenschutz durch Nutzungsänderung

Tabelle 5 Pflegeabfolge auf der Ausgleichsfläche „Am Berggraben“

Pflegeplan Ausgleichsfläche „Am Berggraben“: ca. 6.669 m ²		
Jahr	Periodische Maßnahmen	Wiesenmähd
1	Gehölzpflanzung, Umsetzungskontrolle	zweischürige Mähd: erster Schnitt Anfang April (Schilfaustrieb) zweiter Schnitt ab 20. Juli
2		
3	Effizienzkontrolle	
4		wenn Effizienzkontrolle Jahr 3 erfolgreich: Wiesenbrütermähd frühestens ab 20. Juli (fortlaufend)
5	Entfernung Verbisschutz	
6	Effizienzkontrolle	

Abbildung 9 Lage der Ausgleichsflächen (Fl-Nr. 131, Gemarkung Oberhofen) rot



9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung von unvorhersehbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden keine vorgeschlagen, da zum Verfassungszeitpunkt keine Verdachtsmomente oder Unsicherheiten bezüglich unvorhersehbarer, aber potentiell möglicher Auswirkungen vorliegen.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung des Bebauungsplans „Am Dornbergweg II“ der Gemeinde Erharting für in Natur und Landschaft ausgehen. Die Gemeinde Erharting schafft mit der Ausweisung des Baugebiets dringend benötigte Wohngebiete. Sie kommt damit dem Wunsch der Bevölkerung nach Bauflächen nach.

Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind als Ackerland für Flora und Fauna nur von untergeordneter Bedeutung. Durch die Lage des Gebiets am Dorfrand sowie den Flächenverbrauch und die Einstufung der Flächen als s. g. „wassersensibler Bereich“ kommt es jedoch zu Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“. Durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sowie die in der Eingriffs-Ausgleichsregelung ermittelten Ausgleichsflächen ist jedoch ein wirkungsvoller Ausgleich für die auftretenden Flächenverluste gegeben. Eine Pflege- und Entwicklungsplanung mit Effizienzkontrollen steuert diese Maßnahmen und greift wenn nötig lenkend ein. Ein Monitoring (Überwachung) der unvorhersehbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird zum Verfassungszeitpunkt als nicht nötig eingestuft. Tabelle 6 (unten) fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen.

Tabelle 6 Ergebnisindex unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Anlagebedingte Erheblichkeit	Baubedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	gering
Fauna	mittel	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	gering	mittel



Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier,

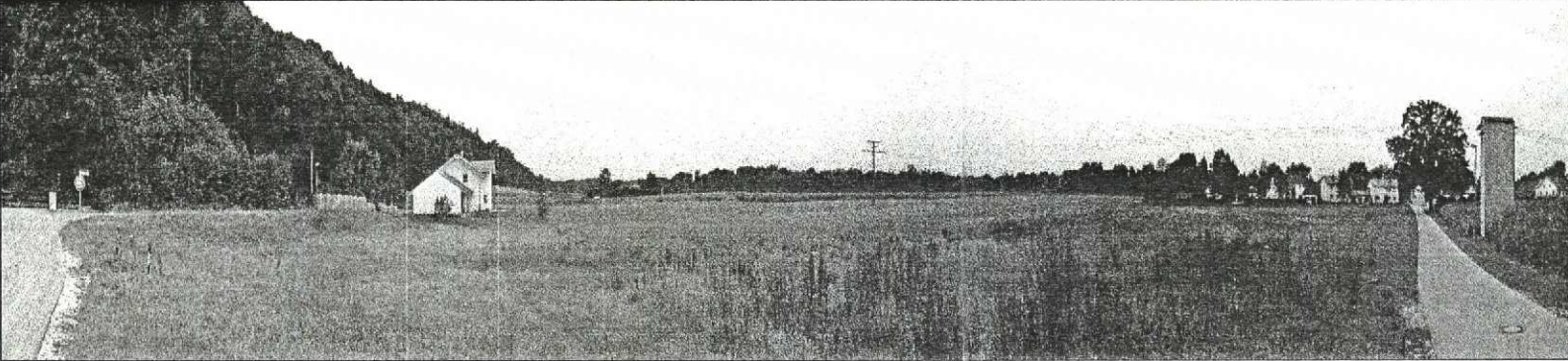
Altötting / Türkheim, 02. Februar 2009

11 Literatur / Quellen

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. - Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2008b): Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 Mio.. Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2007b): Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2008): Grundwassermessstellen. Geo-Fachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2008c): Kartenservice zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie in Bayern. URL: <http://www.wasserrahmenrichtlinie.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der geschützten Landschaftsbestandteile; URL: 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
- 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
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Abgrenzung der Naturschutzgebiete URL: http://www.bayern.de/lfu/natur/flaechenschutz/gruene_liste/index.html
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2008): Biotopkartierung – LKR Mühlendorf; URL: <http://www.bayern.de/lfu/natur/biotopkartierung/index.html>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2008): Informationsdienst: Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern; URL: <http://www.bayern.de/LFW/iug/index.html>
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (STMUGV) (HRSG.) (2005): Rote Liste der gefährdeten Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns – Kurzfassung.
- BINOT, M., BLESS, R., BOYE, P. et al. (Bearb.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Schr.R. f. Landschaftspfl. u. Natursch. 55, Hrsg. Bundesamt für Naturschutz
- BMU (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
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN & BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2006): Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. - München
- STMLU (BAYERISCHE STAATSRÉGIERUNG FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN , Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). - München

12 Anhang

Fotodokumentation



- Panoramabild des Geltungsbereichs , links Dornbergweg, rechts der Eichenweg – Blick nach Nordosten
- 180°-Panoramabild des Geltungsbereichs – Blick nach Südosten (vgl. interaktives Panorama auf CD-ROM)

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis (z. T. gekürzte Titel):

Abbildung 1	Lage des Vorhabensgebiets	7
Abbildung 2	Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Dornbergweg II“ mit Flurstücken und Flächen ohne nachhaltige Umgestaltung / Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung .	8
Abbildung 3	Strukturkartierung im Geltungsbereich	14
Abbildung 4	Konzeptbodenkarte des Gebietes	15
Abbildung 5	Wassersensible Zonen im Planungsraum	16
Abbildung 6	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet nach Regionalplan Region 18	17
Abbildung 7	verzeichnete Bodendenkmäler im Umkreis des Vorhabensgebiets	19
Abbildung 8	Bewertungsmatrix zur Bewertung der Belastung des Landschaftsbildes durch den Eingriff.....	22
Abbildung 10	Lage der Ausgleichsflächen (F1-Nr. 131, Gemarkung Oberhofen).....	26

Tabellenverzeichnis (z. T. gekürzte Titel):

Tabelle 1	Betroffene Flurstücke des Vorhabensgebietes mit Flächengrößen.....	9
Tabelle 2	Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild hinsichtlich Sensibilität	18
Tabelle 3	Bewertung des Schutzguts Landschaftsbild hinsichtlich der Wirkungsintensität	22
Tabelle 4	Ausgleichsflächenbedarf mit Einzel- und Gesamtkompensationsfaktoren	23
Tabelle 5	Pflegeabfolge auf der Ausgleichsfläche „Am Berggraben“	26
Tabelle 6	Ergebnisindex unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	27