

A. Festsetzungen

- Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**
 - 2.1 Sondergebiet "Pferdehaltung und -zucht" gem. § 11 (1) BauNVO
 - 2.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. § 11 (2) BauNVO
 - 2.3 Entsprechend dem Platzeintrag sind nur folgende Nutzungen auf den gekennzeichneten Flächen möglich:

Wohnen: Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Pferdehaltungs- und -zuchtbetrieb zugeordnet werden, sind zulässig. Gewerbliche Fremdbeherbergung ist nicht zulässig.

Stall, Reithalle, Futterlager: Die Ställe, die Reithalle und das Futterlager dienen ausschließlich der Unterbringung der Pferde und der Futtermittel etc. Ihre Lage innerhalb der Baugrenzen ist dabei aber variabel, nicht jedoch ihre Ausrichtung und Höhenentwicklung. Hier sind ebenfalls Wohnungen für Aufsichtspersonen, die dem Betrieb dienen, in geringem Umfang zulässig.

Reitplatz: Der Reitbetrieb auf dem Reitplatz sowie die Benutzung einer Flutlichtanlage dürfen nur von 7.00 bis 21.00 Uhr erfolgen.

Pferdekoppeln: Auf den mit Pferdekoppeln bezeichneten Flächen ist nur die Haltung von Pferden zulässig. Die Flächen dürfen nicht als Lager, Stellflächen etc. verwendet werden. Die Flächen sind als Grünflächen zu erhalten.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 im gesamten Bebauungsbereich.
 - 3.2 Bebauung mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) als Höchstgrenze. Die Wandhöhe darf fallsiegt als natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 8,00 m betragen.
 - 3.3 Bebauung mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) als Höchstgrenze. Die Wandhöhe darf fallsiegt als natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 5,00 m betragen.

- Höhe der Gebäude**
 - 4.1 Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der Gebäude soll nach Möglichkeit über dem natürlichen Gelände liegen. Die genaue Höhen der jeweiligen Gebäude werden jedoch mit den Bauplänen für die jeweiligen Gebäude festgelegt, wobei bei der Höhenentwicklung der Gebäude auch auf das optische Gesamtbild zu achten ist.
- Bauweise, Baugrenzen**
 - 5.1 nur Einzelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO (Gebäudehöhe bis 50 m) zulässig
 - 5.3 Baugrenze
- Dächer der Hauptgebäude**
 - 6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° sind im gesamten Bebauungsbereich zulässig.
 - 6.2 Die Firstrichtung wird mit den Bauplänen für die jeweiligen Gebäude festgelegt.
 - 6.3 Die Dachdeckung auf Wohngebäuden hat mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei den Betriebsanlagen für die Pferdehaltung und -zucht können auch rote Sandwichpaneele verwendet werden.
- Garagen und Nebenanlagen**
 - 7.1 Flächen für Garagen und Nebenanlagen
 - 7.2 Die Wandhöhe darf traufseitig ab Oberkante Garagenboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 2,75 m betragen.
 - 7.3 Es sind Satteldächer mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten. Firstrichtung zwingend.
 - 7.4 Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist generell unzulässig.
 - 7.5 Stellplätze und Parkplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Einfriedigungen**
 - 8.1 Einfriedigungen dürfen nur im Bereich des Wohnhauses mit einer Höhe von max. 1,00 m errichtet werden. Es sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterplant werden. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über Gelände liegen, um eine absperrende Wirkung für Kleintiere etc. zu verhindern. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Einfriedigungen der Koppeln.
 - 8.2 Einfriedigungslinie
 - 8.3 Die Einfriedigungen der Koppeln sind nur südlich der Einfriedigungslinie zulässig. Die Wiesenfläche nördlich der Einfriedigungslinie, d.h. zwischen der Einfriedigungslinie und der Ausgleichsfläche, ist als Wiesenfläche zu erhalten, damit sie auch weiterhin als Weidungsfläche dienen kann.

- Geländeveränderungen und -anpassungen**
 - 9.1 Stützmauern sind unzulässig.
 - 9.2 Bei notwendigen Geländeveränderungen im Zuge der Baumaßnahmen für die Pferdehaltung und -zucht sind die Höhendifferenzen durch fach auslaufende Geländebearbeitungen bzw. durch beplante oder mit Natursteinen gestrichelte Böschungen auszugleichen.
 - 9.3 Im Rahmen der Einzelbaugestaltung sind Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes sowie Höhenbezugspunkte vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- Grünordnung**
 - 10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante und bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)
 - 10.2 gliedernde Grünflächen als Wiesenflächen, ohne Nutzungseinschränkungen, teilweise auch als Streuobstwiese
 - 10.3 der Pferdehaltung dienende Grünflächen als Wiesenflächen (vorwiegend Pferdekoppeln)
 - 10.4 vorgeschlagene Laub- und Obstbäume (Standort nicht verbindlich)
 - 10.5 vorgeschlagene Laubbäume (Standort verbindlich)
- Sonstige Festsetzungen**
 - 11.1 Während der Realisierung der Bauvorhaben dürfen die Ausgleichsflächen nicht von Baumaschinen befahren werden. Ferner dürfen auf den Ausgleichsflächen weder Aushub, Material und Maschinen gelagert werden.
 - 11.2 Der Mistplatz ist innerhalb der Baugrenze vorzusehen.
 - 11.3 Eine Beweidung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
 - 11.4 Bei außenliegenden Beleuchtungsanlagen ist eine umweltfreundliche Natriumdampfbleuchtung ("HSE") zu verwenden.
 - 11.5 Die Ausgleichsflächen dürfen nicht durch Reil- und Fahrbetrieb beeinträchtigt werden.
- Niederschlagswasser**
 - 12.1 Regenwasserwanne (Regenrückhaltung) und dazugehöriges Grabensystem
 - 12.2 Alles anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist nach evtl. nötiger Voreinrichtung in den südlich des Reitplatzes wieder zu öffnenden Gräben mit neu zu erstellendem Rückhaltebecken einzuleiten. Die Entwässerung ist im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

- Bepflanzung**
 - 13.1 Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelabföhrung, wie z.B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte (Picea pungens), sowie alle geländebestimmten Wacholder-, Scheinzyressen- oder Eibenarten dürfen nicht verwendet werden. Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsförmungen, wie z.B. Trauerweide, -birke, -buche, Pyramidenzypresse, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Silberleuchte (Taxus baccata) als auch der Esstaugbaum (Rhus typhina) dürfen ebenfalls nicht verwendet werden. Zu verwendende Bäume und Sträucher nach folgender Pflanzliste:

Bäume (entlang des bestehenden Weges):
Pflanzqualität: Gewöhnliche Esche, Winterlinde, Sommerlinde
Pflanzqualität: Gewöhnliche Esche, Korb-Weide, Silber-Pappel, Schwarz-Erle
Obstbäume (regionaltypische Sorten): Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
Pflanzqualität: Tilia cordata, Tilia platyphyllos
Bäume (innerhalb der südwestlichen Ausgleichsfläche): Pflanzqualität: Gewöhnliche Esche, Korb-Weide, Populus tremula, Populus alba, Ailanthus glandulosa
Apfelsorten (für Streuobstwiese): Gute Graue, Mediane Varte, Josef von Mechl, Winterforellenbäume, Stützgatter Gelbäpfel, Oberöster. Weibirne, Rheinischer Bohnapfel
Welschmar, Rheinischer Bohnapfel
Sträucher (innerhalb der südwestlichen Ausgleichsfläche): Pflanzqualität: Heister 2xv., 100-125, oder Sträucher, mind. 5-7 Grundtriebe, 60-100, Weiden auch als Stecklinge, Salix caprea, Salix purpurea, Viburnum opulus, Eucornium europaeum
Kletterpflanzen (zur Fassadenbegrünung): Clematis vitalba (Ranker), Eucornium fortunei var. radicans (Wurzelskletterer), Hedera helix (Wurzelskletterer), Lonicera caprifolium (Schlinger/Winder), Rosa spec. (Klimmer), Parthenocissus spec. (Hafschisbenranker)

B. Textliche Hinweise

- Archäologische Bodenfunde: Bei der Ausführung von tiefenbaulichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
- Bodenschutz: Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verfestigung oder Verweilung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbauens", der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke" und der DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.
- Gründung: Bei der Vorlage eines Bauplanes ist immer ein qualifizierter Eingriffsplan mit anzulegen.

C. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit vorh. Flurnummer
- bestehende Gebäude (Mittelstrich = Firstrichtung) mit Hausnummer
- bestehende Baum- bzw. Strauchgruppen
- bestehende Bäume (mit Naturdenkmalcharakter)
- sonstige bestehende Bäume
- bestehende Mischwaldflächen
- best. private Grünflächen (Gartenflächen) hier mit Obstbäumen
- Höhenlinien mit Höhenangabe (alle zwei Höhenmeter)
- bestehende Wege und Zufahrten
- bestehende Wasserflächen

D. Verfahrensvermerke

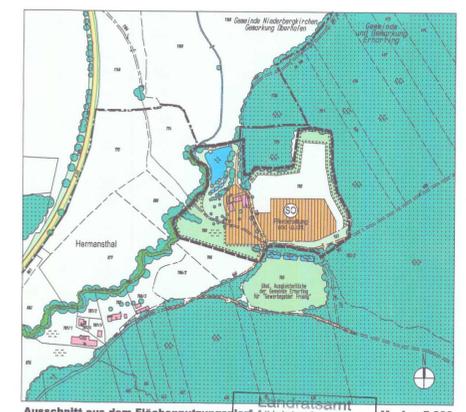
- Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat Erharting beschloss in der Sitzung vom 05.01.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Erharting, den 17.01.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 03.08.2007 bis einschließlich 07.09.2007 statt. Erharting, den 05.09.2007
- Beteiligung der Behörden:** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.08.2007 bis einschließlich 10.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Erharting, den 11.09.2007
- Öffentliche Auslegung:** Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 25.07.2007 geändert am 20.09.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26.10.2007 bis einschließlich 27.11.2007 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 18.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Erharting, den 28.11.2007
- Beteiligung der Behörden:** Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2007 bis einschließlich 22.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Erharting, den 23.11.2007
- Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Erharting, den 29.11.2007
- Bekanntmachung:** Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich durch Aushang am 15.01.2008 erfolgt. Der vorhabenbezogene 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 jedermann Einsicht bereitgehalten. Über die Berechtigung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Erharting, den 15.01.2008

M. 1 : 1.000



GEMEINDE : ERHARTING
 LANDKREIS : MÜHLDORF A. INN
 REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HERMANSTHAL 4" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Mühldorf a. Inn M. 1 : 5.000
 Eing. 15. Feb. 2008
 Fassung vom 25.07.2007
 geändert am 26.09.2007

Präambel:
 Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 28.07.2008, der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger • Architekt • Rohrbacher Straße 31 • 84494 Niederbergkirchen
 Telefon: 08639/5648 • FAX: 08639/708429 • E-Mail-Adresse: info@architekt-buerger.de

GEMEINDE :
LANDKREIS :
REGIERUNGSBEZIRK :

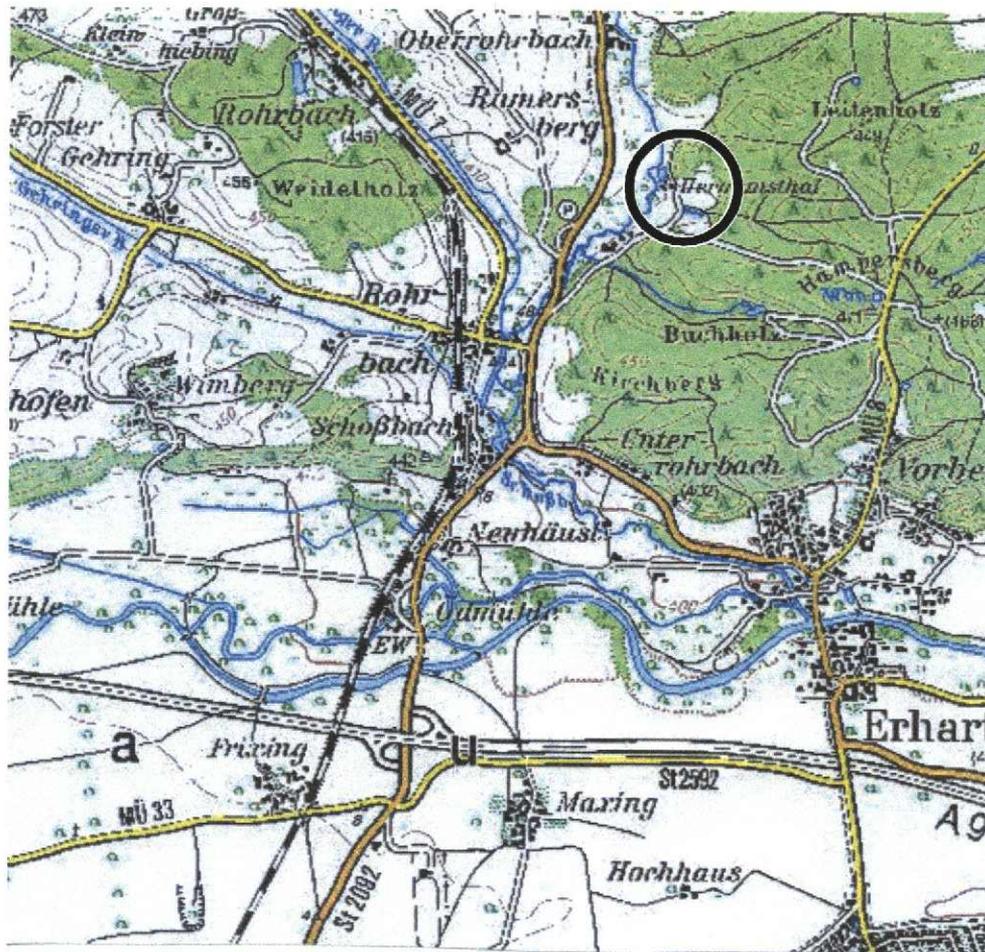
ERHARTING
MÜHLDORF AM INN
OBERBAYERN



VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"HERMANSTHAL 4"

MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2008
Nr.



Niederbergkirchen, 25. 07. 2007

Fassung vom 25.07.2007
geändert am 26.09.2007

Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger • Architekt • Rohrbacher Straße 31 • 84494 Niederbergkirchen
Telefon: 08639/5648 • FAX: 08639/708429 • E-Mail-Adresse: info@architekt-buerger.de

BEKANNTMACHUNG

Beschluss zum Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hermansthal 4" als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 28.11.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hermansthal 4" i.d.F. vom 26.09.2007 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hermansthal 4" in Kraft.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Ortsteiles Hermansthal und wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten: Waldgebiet mit der Fl.-Nr. 781 der Gemarkung Erharting
- im Süden: öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Fl.-Nr. 784 Teilfl., sowie die Fl.-Nrn. 783/2 und 786 der Gemarkung Erharting
- im Westen: Taufkirchner Bach
- im Norden: Waldgebiet mit der Fl.-Nr. 779 der Gemarkung Erharting sowie die Gemeindegrenze zur Gemeinde Niederbergkirchen

Jedermann kann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hermansthal 4“ und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie 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 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 von zwei Jahren 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.

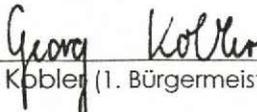
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

An die Amtstafel

angeheftet am: 15.01.2008
abzunehmen am: 22.02.2008

Rohrbach, den 15. Januar 2008

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
für die Gemeinde Erharting


G. Koblner (1. Bürgermeister)

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Zahl der Mitglieder: 9

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Landratsamt Mühldorf a. Inn Eing.: 25. Sep. 2007 Nr.
--

6. Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4

g) Sachverhalt:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn gab mit Schreiben vom 06. September 2007 eine Stellungnahme ab, die dem Gemeinderat vorgelesen wurde.

g) Beschluss:

1. Für den Planteil wird der Maßstab angegeben.
2. Die Festsetzung „3. Maß der baulichen Nutzung“ wird einmal gestrichen.
3. Die Festsetzung 3.2 wird wie folgt geändert:
„Die Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (Erd- und Obergeschoß) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt talseitig ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 6,00 m.“
4. Die Festsetzung 3.3 wird wie folgt geändert:
„Die Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (Erd- und Dachgeschoß) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt talseitig ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 5,00 m.“
5. Bei der Festsetzung 7. wird ergänzt:
„Stellplätze und Parkplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (gem. Planzeichen „P“) zulässig.“
6. Bei der Festsetzung 8.1 wird der erste Halbsatz wie folgt geändert:
„Einfriedungen dürfen nur im Bereich des Wohnhauses mit einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden.“
7. Die Höhenlinien im Bereich des Reitplatzes, Parkplatzes und des überbaubaren Bereiches für „Pferdehaltung und -zucht“ einschl. der angrenzenden Bereiche werden dargestellt.
8. Bei den Festsetzungen wird nach Punkt 8 folgender Punkt „9. Geländeänderungen und Geländeanpassungen“ aufgenommen (Die ursprünglichen Punkte 9 – 12 verschieben sich nach hinten.):
 - 9.1 Stützmauern sind unzulässig
 - 9.2 Bei notwendigen Geländeänderungen im Zuge der Baumaßnahmen für die Pferdehaltung und -zucht sind die Höhendifferenzen durch flach auslaufende Geländeanpassungen bzw. durch bepflanzte oder mit Natursteinen gesicherte Böschungen auszugleichen.
 - 9.3 Im Rahmen der Einzelbaugestaltungen sind Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes sowie Höhenbezugspunkte vorzulegen (mindestens ein Längs- und ein Querschnitt).
9. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend dem Muster für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan zu ändern.
10. Wie der Textteil wird auch der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Zahl der Mitglieder 9
Möbelsamt
Mühlort a. Inn

Eing.: 25. Sep. 2007

Nr.

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

11. Im Bebauungsplan wird die Präambel wie folgt geändert:
Die Gemeinde Erharting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Bundesbaugesetzes (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 26.07.2005, 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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.
- ✓ 12. Die Ausgleichsflächen sind durch Planzeichen festzusetzen.
13. Bei den Festsetzungen wird folgender Punkt „11. Sonstige Festsetzungen“ eingefügt (Die ursprünglichen Punkte 11 und 12 verschieben sich nach hinten.):
- 11.1 Während der Realisierung der Bauvorhaben dürfen die Ausgleichsflächen nicht von Baumaschinen befahren werden. Ferner dürfen auf den Ausgleichsflächen weder Aushub, Material und Maschinen gelagert werden.
- ✓ 11.2 Der Mistplatz ist innerhalb der Baugrenze vorzusehen.
- ✓ 11.3 Eine Beweidung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
- ✓ 11.4 Bei außenliegenden Beleuchtungsanlagen ist eine umweltfreundliche Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) zu verwenden.
- ✓ 11.5 Die Ausgleichsflächen dürfen nicht durch Reit- und Fahrbetrieb beeinträchtigt werden.
14. Die Gräben und Regenwasserweiher, die innerhalb der Ausgleichsflächen dargestellt sind, sind durch Planzeichen festzusetzen.
- 15. Im Planungsgebiet sind Stellplätze innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen möglich. *(ist jedoch anders festgesetzt)*
16. In der Begründung zu 1.10 wird der erste Absatz der Grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen neu überarbeitet. Bei der Abbildung 7 im Umweltbericht wird bezüglich der Planungsregion die Zahl 16 durch die Zahl 18 ersetzt.
17. Bei den Festsetzungen wird folgender Punkt „12. Niederschlagswasser“ eingefügt (Der ursprüngliche Punkt 12 verschiebt sich nach hinten.):
Alles anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist nach evtl. nötiger Vorreinigung in den südlich des Reitplatzes wieder zu öffnenden Gräben mit neu zu erstellendem Rückhaltebecken einzuleiten. Die Entwässerung ist im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

Steinlost-
Wiese
+ Wurzelbetrieb
best. Bäume

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Rohrbach,
den 21.09.2007

Georg Koller
G. Koller
1. Bürgermeister



9 : 0 Stimmen

FGP wg. Geländegestalt, ?

*Lage Garage vor vorh. Stützmauer lt. Hr. Pfeifen-
weise (desirable Standort, da einzig sinnvoller
Standort)*

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Zahl der Mitglieder: 9
Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 25. Sep. 2007
Nr.

6. Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4

i) Sachverhalt:

Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Alfred Gossner und dem Kreisbauamt Mühldorf a. Inn sollen folgende Änderungen bei den Festsetzungen bzw. bei der Begründung vorgenommen werden:

j) Beschluss:

1. Die Festsetzung 4 wird wie folgt geändert:
 - 4.1 Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der Gebäude soll nach Möglichkeit über dem natürlichen Gelände liegen. Die genauen Höhen der jeweiligen Gebäude werden jedoch mit den Bauplänen zu den jeweiligen Gebäuden festgelegt, wobei bei der Höhenentwicklung der Gebäude auch auf ein optisches Gesamtbild zu achten ist.
2. Die Festsetzung 6 wird wie folgt geändert:
 - 6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° sind im gesamten Bebauungsbereich zulässig.
 - 6.2 Die Firstrichtung wird mit den Eingabeplänen für die jeweiligen Gebäude festgelegt.
 - 6.3 Die Dachdeckung auf Wohngebäuden hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei den Betriebsanlagen für den Zucht- und Reiterhof können auch rote Sandwichpaneele verwendet werden.
3. Bei der Begründung 1.9 werden die Absätze 1 und 3 wie folgt geändert:

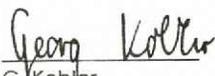
Absatz 1: Die Straßenerschließung erfolgt von Süden her durch die bestehende Kiesstraße bis zum Anwesen Hermansthal 3. Von diesem Anwesen bis zur Einmündung in die Bundesstraße 299 ist die Straße asphaltiert. Die Erschließungsstraße kann vom Anwesen Hermansthal 3 bis zum Wohnhaus Hermansthal 4 mit einer Breite von 3 m asphaltiert werden. Ferner kann die Erschließungsstraße bei den Ausweichstellen ausgebaut werden.

Absatz 3: Die gesamte Erschließungsstraße ist nach dem Straßen- und Wegeverzeichnis der Gemeinde Erharting als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Rohrbach,
den 21.09.2007

9 : 0 Stimmen


G. Koblner
1. Bürgermeister



Auszug aus der Niederschrift

Über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Zahl der Mitglieder: 9

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Landratsamt Münsterhof a. Inn Eing. 25. Sep. 2007 Nr.

7. Billigung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ergab, dass der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4 nur geringfügig geändert werden muss. Die textlichen Festsetzungen sind in unbedeutendem Umfang zu ändern bzw. zu ergänzen.

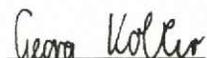
Beschluss:

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4 vom Architekturbüro Bürger aus Niederbergkirchen in der Fassung vom 25. Juli 2007 mit den darin enthaltenen Änderungen gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates vom 20. September 2007 wird gebilligt. Ferner werden der Umweltbericht von der Fa. natureconsult aus Türkheim in der Fassung vom 03. August 2007 und die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage in der Fassung vom 11. August 2007 gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

9 : 0 Stimmen

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Rohrbach,
den 21.09.2007


G. Koller
1. Bürgermeister



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Zahl der Mitglieder: 9

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Landratsamt Mühldorf a. Inn Eing.: 25. Sep. 2007 Nr.
--

6. Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4

g) Sachverhalt:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn gab mit Schreiben vom 06. September 2007 eine Stellungnahme ab, die dem Gemeinderat vorgelesen wurde.

g) Beschluss:

1. Für den Planteil wird der Maßstab angegeben.
2. Die Festsetzung „3. Maß der baulichen Nutzung“ wird einmal gestrichen.
3. Die Festsetzung 3.2 wird wie folgt geändert:
„Die Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (Erd- und Obergeschoß) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt falseitig ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 6,00 m.“
4. Die Festsetzung 3.3 wird wie folgt geändert:
„Die Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (Erd- und Dachgeschoß) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt falseitig ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut max. 5,00 m.“
5. Bei der Festsetzung 7. wird ergänzt:
„Stellplätze und Parkplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (gem. Planzeichen „P“) zulässig.“
6. Bei der Festsetzung 8.1 wird der erste Halbsatz wie folgt geändert:
„Einfriedungen dürfen nur im Bereich des Wohnhauses mit einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden.“
7. Die Höhenlinien im Bereich des Reitplatzes, Parkplatzes und des überbaubaren Bereiches für „Pferdehaltung und -zucht“ einschl. der angrenzenden Bereiche werden dargestellt.
8. Bei den Festsetzungen wird nach Punkt 8 folgender Punkt „9. Geländeänderungen und Geländeanpassungen“ aufgenommen (Die ursprünglichen Punkte 9 – 12 verschieben sich nach hinten.):
 - 9.1 Stützmauern sind unzulässig
 - 9.2 Bei notwendigen Geländeänderungen im Zuge der Baumaßnahmen für die Pferdehaltung und -zucht sind die Höhendifferenzen durch flach auslaufende Geländeanpassungen bzw. durch bepflanzte oder mit Natursteinen gesicherte Böschungen auszugleichen.
 - 9.3 Im Rahmen der Einzelbaugestaltungen sind Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes sowie Höhenbezugspunkte vorzulegen (mindestens ein Längs- und ein Querschnitt).
9. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend dem Muster für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan zu ändern.
10. Wie der Textteil wird auch der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Zahl der Mitglieder 7
Möndorf a. Inn

Fin: 25. Sep. 2007

Nr.

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

11. Im Bebauungsplan wird die Präambel wie folgt geändert:
Die Gemeinde Erharting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Bundesbaugesetzes (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 26.07.2005, 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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.
12. Die Ausgleichsflächen sind durch Planzeichen festzusetzen.
13. Bei den Festsetzungen wird folgender Punkt „11. Sonstige Festsetzungen“ eingefügt (Die ursprünglichen Punkte 11 und 12 verschieben sich nach hinten.):
 - 11.1 Während der Realisierung der Bauvorhaben dürfen die Ausgleichsflächen nicht von Baumaschinen befahren werden. Ferner dürfen auf den Ausgleichsflächen weder Aushub, Material und Maschinen gelagert werden.
 - 11.2 Der Mistplatz ist innerhalb der Baugrenze vorzusehen.
 - 11.3 Eine Beweidung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
 - 11.4 Bei außenliegenden Beleuchtungsanlagen ist eine umweltfreundliche Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) zu verwenden.
 - 11.5 Die Ausgleichsflächen dürfen nicht durch Reit- und Fahrbetrieb beeinträchtigt werden.
14. Die Gräben und Regenwasserweiher, die innerhalb der Ausgleichsflächen dargestellt sind, sind durch Planzeichen festzusetzen.
15. Im Planungsgebiet sind Stellplätze innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen möglich.
16. In der Begründung zu 1.10 wird der erste Absatz der Grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen neu überarbeitet. Bei der Abbildung 7 im Umweltbericht wird bezüglich der Planungsregion die Zahl 16 durch die Zahl 18 ersetzt.
17. Bei den Festsetzungen wird folgender Punkt „12. Niederschlagswasser“ eingefügt (Der ursprüngliche Punkt 12 verschiebt sich nach hinten.):
Alles anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist nach evtl. nötiger Vorreinigung in den südlich des Reitplatzes wieder zu öffnenden Gräben mit neu zu erstellendem Rückhaltebecken einzuleiten. Die Entwässerung ist im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

9 : 0 Stimmen

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Rohrbach,
den 21.09.2007

Georg Koller
G. Koller
1. Bürgermeister



Auszug aus der Niederschrift

Über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Zahl der Mitglieder: 9
Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 25. Sep. 2007
Nr.

6. Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4

i) Sachverhalt:

Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Alfred Gossner und dem Kreisbauamt Mühldorf
a. Inn sollen folgende Änderungen bei den Festsetzungen bzw. bei der
Begründung vorgenommen werden:

j) Beschluss:

1. Die Festsetzung 4 wird wie folgt geändert:
 - 4.1 Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der Gebäude soll nach Möglichkeit über dem natürlichen Gelände liegen. Die genauen Höhen der jeweiligen Gebäude werden jedoch mit den Bauplänen zu den jeweiligen Gebäuden festgelegt, wobei bei der Höhenentwicklung der Gebäude auch auf ein optisches Gesamtbild zu achten ist.
2. Die Festsetzung 6 wird wie folgt geändert:
 - 6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° sind im gesamten Bebauungsbereich zulässig.
 - 6.2 Die Firstrichtung wird mit den Eingabeplänen für die jeweiligen Gebäude festgelegt.
 - 6.3 Die Dachdeckung auf Wohngebäuden hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei den Betriebsanlagen für den Zucht- und Reiterhof können auch rote Sandwichpaneele verwendet werden.
3. Bei der Begründung 1.9 werden die Absätze 1 und 3 wie folgt geändert:

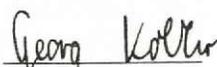
Absatz 1: Die Straßenerschließung erfolgt von Süden her durch die bestehende Kiesstraße bis zum Anwesen Hermansthal 3. Von diesem Anwesen bis zur Einmündung in die Bundesstraße 299 ist die Straße asphaltiert. Die Erschließungsstraße kann vom Anwesen Hermansthal 3 bis zum Wohnhaus Hermansthal 4 mit einer Breite von 3 m asphaltiert werden. Ferner kann die Erschließungsstraße bei den Ausweichstellen ausgebaut werden.

Absatz 3: Die gesamte Erschließungsstraße ist nach dem Straßen- und Wegeverzeichnis der Gemeinde Erharting als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

9 : 0 Stimmen

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Rohrbach,
den 21.09.2007


G. Koblner
1. Bürgermeister



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung vom 20. September 2007
des Gemeinderates der Gemeinde Erharting

lfd. Nr. 7 / 2007

Zahl der Mitglieder: 9

Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

Landratsamt Mühldorf a. Inn Eing. 25. Sep. 2007 Nr.

7. Billigung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ergab, dass der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4 nur geringfügig geändert werden muss. Die textlichen Festsetzungen sind in unbedeutendem Umfang zu ändern bzw. zu ergänzen.

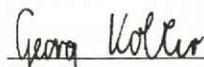
Beschluss:

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4 vom Architekturbüro Bürger aus Niederbergkirchen in der Fassung vom 25. Juli 2007 mit den darin enthaltenen Änderungen gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates vom 20. September 2007 wird gebilligt. Ferner werden der Umweltbericht von der Fa. natureconsult aus Türkheim in der Fassung vom 03. August 2007 und die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage in der Fassung vom 11. August 2007 gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

9 : 0 Stimmen

Für die Richtigkeit
des Auszuges:

Rohrbach,
den 21.09.2007


Georg Koller
1. Bürgermeister



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Art der Nutzung
 - Sondergebiet "Pferdehaltung und Pferdezucht" gem. § 11 (1) BauNVO
 - Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. § 11 (2) BauNVO Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Pferdezucht und Pferdehaltung. Im Sondergebiet ist die Haltung von Pferden zur Erbringung von Nachwuchs, entweder als Arbeits- oder Reittier zulässig.
 - Entsprechend dem Planertrag sind nur folgende Nutzungen auf den gekennzeichneten Flächen zulässig:
 - Zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonen, sowie für Betriebsinhaber die dem Pferdezuchtbetrieb zugeordnet sind. Gewerbliche Fremdbeherbergung ist nicht zulässig.
 - Die Pferdeställe, die Reithalle und das Futterlager dienen ausschließlich der Unterbringung der Pferde und der Futtermittel etc. Ihre Lage innerhalb der Baugrenzen ist dabei aber variabel, nicht jedoch ihre Ausrichtung und Höhenentwicklung. Hier sind ebenfalls Wohnungen für Aufsichtspersonen, die dem Betrieb dienen, in geringem Umfang, zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 im gesamten Bebauungsbereich.
 - Bebauung mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) als Höchstgrenze. Die Wandhöhe beträgt taleilig ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Dachhaut max. 6,00 m.
 - Bebauung mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Dachgeschoss) als Höchstgrenze. Die Wandhöhe beträgt taleilig ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Dachhaut max. 5,00 m.

- Höhenlage der Gebäude
 - Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der Gebäude soll nach Möglichkeit über dem natürlichen Gelände liegen. Die genauen Höhen der jeweiligen Gebäude werden jedoch mit den Bauplänen zu den jeweiligen Gebäuden festgelegt, wobei bei der Höhenentwicklung der Gebäude auch auf das optische Gesamtbild zu achten ist.
- Bauweise, Baugrenzen
 - Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO (Gebäudehöhe bis 50 m) zulässig.
 - Baugrenze
 - Dächer der Hauptgebäude
 - Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 28° im gesamten Bebauungsbereich zulässig.
 - Die Firstrichtung wird mit den Eingabepfeilen für die jeweiligen Gebäude festgelegt.
 - Die Dachdeckung auf Wohngebäuden hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei den Betriebsanlagen für den Zucht und Reiterhof können auch rote Sandwichpaneele verwendet werden.
- Garagen und Nebenanlagen
 - Flächen für Garagen und Nebenanlagen
 - Die Wandhöhe an der Traufseite darf max. 2,75 m betragen, gemessen ab Oberkante Garagenboden bis zum Schnittpunkt der Außenlinie Wand bis zur Oberkante Dachhaut.
 - Es sind Satteldächer mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten, Firstrichtung zwingend.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist generell unzulässig.
 - Stallplätze und Parkplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (gemäß Planzeichen) zulässig.
- Einfriedungen
 - Einfriedungen dürfen nur im Bereich des Wohnhauses eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; es sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterfanzt werden. Zaununterkante mind 15 cm über Gelände, um eine abschirmende Wirkung für Kleintiere etc. zu verhindern. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Einfriedungen der Koppeln.
 - Einfriedungslinie, d.h. eingefriedete Koppeln nur südlich davon zulässig. Die Fläche nördlich zwischen Ausgleichs- und der Einfriedungslinie ist als Wiesenfläche zu erhalten, damit sie auch weiterhin als Wild-Asungsfläche dienen kann.

- Geländeveränderungen und -anpassungen
 - Stützmauern sind unzulässig.
 - Bei notwendigen Geländeänderungen im Zuge der Baumaßnahmen für die Pferdehaltung und -zucht sind die Höhenunterschiede durch flach auslaufende Geländeanpassungen bzw. durch bepflanzte oder mit Natursteinen gesicherte Böschungen auszugleichen.
 - Im Rahmen der Einzelbaugestaltung sind Geländeschritte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes sowie Höhenbezugspunkte vorzugeben (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- Grünordnung
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Geplante und bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)
 - Gliedernde Grünflächen als Wiesenflächen, ohne Nutzungseinschränkungen, teilweise auch als Streuobstwiese
 - der Pferdehaltung dienende Grünflächen als Wiesenflächen (vorwiegend Pferdekoppeln)
 - vorgeschlagene Laub- und Obstbäume (Standort nicht verbindlich)
 - vorgeschlagene Laubbäume (Standort verbindlich)
 - Während der Realisierung der Bauvorhaben dürfen die Ausgleichsflächen nicht von Baumanschnitten befreit werden. Ferner dürfen auf den Ausgleichsflächen weder Aushub, Material und Maschinen gelagert werden.
 - Der Mistplatz ist innerhalb der Baugrenze vorzusehen.
 - Eine Beweidung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
 - Bei außenliegenden Beleuchtungsanlagen ist eine umweltfreundliche Naturumdampfbeleuchtung ("HSE") zu verwenden.
 - Die Ausgleichsflächen dürfen nicht durch den Reit- und Fahrbetrieb beeinträchtigt werden.
 - Alles anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist nach evtl. nötiger Vorreinigung in den Südlich des Mistplatzes zu öffnenden Gräben mit neu zu erstellendem Rückhaltebecken einzuleiten. Die Entwässerung ist im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
 - Planzeichen Regenwasserweiher (Regenrückhaltung) und dazugehöriges Grabensystem
- Bepflanzung
 - Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, -pläne, -hasel, -berberitze, Blaulichte (Picea purpurea) sowie alle gelbblühenden Weidenbäume, Scheinzypriden- oder Ebenarten, dürfen nicht verwendet werden. Gehölze mit unauffällig hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsförmigkeiten, wie z.B. Traueneide, -birke, -buche, Pyramidenapfel, sowie alle Arten der Scheinzypride (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleleiche (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina), dürfen ebenfalls nicht verwendet werden. Zu verwendende Bäume und Sträucher nach folgender Pflanzliste.
- Pflanzliste

Bäume (entlang des bestehenden Weges):	Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm
Vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:	Birnenarten für Streubest
als Einzelbaum:	Gute Graue
Gem. Esche	Madame Verte
Winterlinde	Josefine von Meckeln
Sommerlinde	Winterfollereibirne
(innerhalb der südwestlichen Ausgleichsfläche):	Stungarter Gelbhirne
Gewöhnliche Esche	Kaiser Wilhelm
Korb-Walde	Zabergäu Renette
Zitter-Pappel	Champagner Renette
Silber-Pappel	Rheinischer Winterarrbur
Schwarz-Erle	Welschener
Obstbäume regionaltypische Sorten	Rheinischer Bohnpfaffel
Mindestpflanzgröße:	
Apfelsorten für Streubest	Sträucher
Jakob Fischer	Pflanzgröße:
Graham Jubiläumapfel	Heister 2xv 100-125 oder
Jakob Label	Sträucher mind. 5-7 Grundtriebe 60-100,
Wilahire	Weiden auch als Stecklinge
Rote Sternranette	Salix caprea
Kaiser Wilhelm	Salix purpurea
Zabergäu Renette	Wasser-Schneeball
Champagner Renette	Viburnum opulus
Rheinischer Winterarrbur	Euonymus europaeus
Welschener	
Rheinischer Bohnpfaffel	

B. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit vortm. Flurnummer
- bestehende Gebäude (Mittelstrich = Firstrichtung) mit Hausnummer
- bestehende Baum- bzw. Strauchgruppen
- bestehende Bäume (mit Naturdenkmalcharakter)
- sonstige bestehende Bäume
- Bestehende Mischwaldflächen
- Best. private Grünfläche(Gartenfläche) hier mit Obstbäumen
- Höhenlinien mit Höhenangabe (alle zwei Höhenmeter)
- vorhandene Wege und Zufahrten
- vorhandene Wasserflächen

D. Hinweise

- Archäologische Bodenfunde
Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
- Bodenschutz
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das notwendige begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdrängung oder Verweilung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbauers", der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke" und der DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.
- Grünordnung
Bei der Vorlage eines Bauantrages ist immer ein qualifizierter Eingrünungsplan mit einzureichen.

M. 1 : 1.000

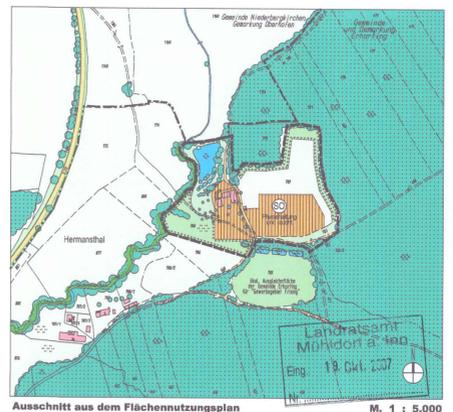


E. Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat von Erharting hat in der Sitzung vom 05.01.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Erharting, den 10.01.2007 - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 09.01.2007 bis einschließlich 10.09.2007 stattgefunden.
Erharting, den 11.09.2007 - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.01.2007 bis einschließlich 10.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Erharting, den 11.09.2007 - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Erharting, den ... - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Erharting, den ... - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Erharting, hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Erharting, den ... - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird langfristige Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Erharting, den ... - Siegel - Kobler, 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ERHARTING - HERMANSTHAL 4

GEMEINDE : ERHARTING
LANDKREIS : MÜHLDORF A. INN
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



Niederbergkirchen, 25.07.2007
geändert: 26.09.2007
Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger • Architekt
Rohrbacher Straße 31
84494 Niederbergkirchen
Tel. 08639/5648 Fax 708429
E-mail info@architekt-buerger.de

Präambel:
Die Gemeinde Erharting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 12 des Bundesbaugesetzes (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 26.07.2005, der Bauzuvorverordnung (BauZuvV) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Satzung.

LEGENDE

Baum bestand

Baum zu pflanzen

- QR Quercus robur, StU. 20-25 Stiel-Eiche
- SA Salix alba, StU. 18-20 Silber-Weide
- AG Alnus glutinosa, StU. 20-25 Rot-Ele
- TP Tilia platyphyllos, StU. 20-25 Sommer-Linde
- Vo Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Sa Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Ee Euconymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Rc Rosa canina Hund-Rose

- Ausgleichsflächen
- Soft Paddock
- Biotop Flächen nach Bebauungsplan
- Asphalt
- Pferdeköpeln
- Höhe Geplant
- Pflanzflächen
- Gefälle
- Obstwiese
- Betonplatten
- Gebrauchsrasen/ Rasen
- Bearbeitungsgränze nach Bebauungsplan
- Schotterrasen
- Gränze biotop geplant
- Hard Paddock
- Koppelzaun
- Holzzaun

Wasserpflanzen

- W1 Allium plantago-aquatica Froschküffel
- Carex acutiformis Sumpf-Segge
- Callitriche palustris Wasserstern
- Sparganium erectum Igelkolben
- Typha minima Zwerg Röhrlolch

Gräser

- Carex flava agg. Gelbe Segge

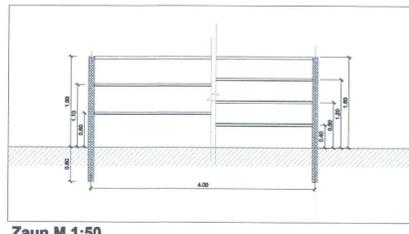
Wiesenfläche bei Bedarf Initialsaat /- pflanzung aus

- Feuchtstandorte
- Trockenstandorte

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Alchemilla xanthochlora Briza media Campanula patula Cardamine pratensis Carex caryophylla Dianthus superbus Inula britannica Iris sibirica Meum athamanticum Lotus corniculatus Lychnis flo-cuculi Pastinaca sativa Trollius europaeus Molinia arundinacea Plantago lanceolata Prunella vulgaris Ranunculus bulbosus Scabiosa columbaria Serratula tricolora Stachys officinalis Succisa pratensis | <ul style="list-style-type: none"> Anthericum illago Anthyllus vulneraria Asperula cynanthera Aster linosyris Buphthalmum salicifolium Carex humilis Centaurea stoebe Dictamnus albus Eryngium carpestre Euphorbia seguieriana Festuca valesiaca Gentiana cruciata Globularia punctata Gypsophila repens Helleborus viridis Helleborus niger Hippocrepis comosa Hyssopus officinalis Iris pumila Koeleria vallisaniensis Linum catharticum Ononis spinosa Pedicularis furbushiana Poa annua Potentilla anserina Potentilla neumanniana Potentilla pusilla Pulsatilla vulgaris Saponaria officinalis Sedum album Sedum rupestre Sesteria albicans Stipa capillata Stipa pennata Stipa pulcherrima Teucrium montanum Trifolium montanum Veronica prostrata Veronica spicata |
|---|--|

Landratsamt
Münchdorf a. Inn
Eing. 27. APR. 2011
Nr. _____

Index	Änderungen / Ergänzungen	Datum	geändert
Bauvorhaben		Maßstab	
Hermannsthal 4		1:500	
Flurr. 782, 783, 784, 788, 1160/1		Plannummer	
Gemarkung Erharting		F_ERH_ZH_02	
Bauführer		Leistungsphase	
Pferdehof Hermannsthal GBR		2	
Hermannsthal 4		Planstatus	
84513 Erharting		Vorabzug	
Planinhalt		gezeichnet	
Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Hermannsthal		AQ/ho	
Planverfasser		Datum	
ALEXANDER OVER		08.02.2011	



Zaun M 1:50

Strauchpflanzungen zur Ergänzung der Ufergehölze aus Salix aurita, Euconymus europaeus, Rhamnus frangula, Viburnum opulus

lagernde Erdmassen entfernen

Grabenkante leicht abflachen (Erosionsschutz)

bestehendes Gewächshaus entfernen

9.785 m² Biotop nach Bebauungsplan gesamt
9.817 m² Biotop geplant

Verpflanzung aus vorhandenen Teichen

bereits angelegtes Biotop

Bäume verpflanzt

Pferdekoppeln 6.000 m²

bereits angelegtes Biotop

Bäume verpflanzt

bereits angelegtes Biotop

Bäume verpflanzt

bereits angelegtes Biotop

Bäume verpflanzt

bereits angelegtes Biotop

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK
VORHABENBEZOGENER
MIT INTEGRIERTEM

:
:
:
ERHARTING
MÜHL DORF AM INN
OBERBAYERN
BEBAUUNGSPLAN
„HERMANSTHAL 4“
GRÜNORDNUNGSPLAN



Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2008
Nr.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Städtebauliche Begründung	
1.1 Lage der Gemeinde	3
1.2 Anlass und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Plangebietes	3
1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.5 Städtebaulicher Entwurf	4
1.6 Art der baulichen Nutzung	4 – 5
1.7 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	5
1.8 Bauliche Gestaltung	5
1.9 Erschließung und Stellplätze	6
1.10 Niederschlagsentwässerung und Grünordnung	6 – 9
1.11 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	10
1.12 Auswirkung und Realisierung der Planung	10
1.13 Flächenbilanz	10

ANLAGE

Vorschlag zur Höhenlage der Gebäude + Geländemodellierung

M. 1 : 1.000



1. Städtebauliche Begründung

1.1 Lage der Gemeinde

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Erharting liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn. Erharting bildet zusammen mit seinen Nachbargemeinden Niederbergkirchen und Niedertaufkirchen die Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach.

Der Gemeindebereich ist nach dem Landesentwicklungsplan Bayern mit Beschluss der Bayerischen Staatsregierung vom 08.05.1990 der Region 18 (Südostoberbayern) zugeordnet.

1.2 Anlass und Zweck des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Erharting hat in seiner Sitzung vom 05.01.2007 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich von Hermansthal 4 gefasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zum Bau eines Reiterhofes für die Pferdehaltung und -zucht in dem Gebiet geschaffen und eine Erweiterung der bereits bestehenden Gebäudeteile unterbunden werden.

1.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 42.624 m². Es steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 12 m an.

Das Plangebiet liegt ca. 2,2 km (Luftlinie) nördlich der Dorfmitte (Kirche) von Erharting und mind. 210 m östlich der Bundesstraße 299.

Es handelt sich dabei um ein Gebiet, das zur Zeit hauptsächlich als Wiesenfläche und zum Teil auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 772, 782, 783 und 788 sowie Teilflächen der Flurstücke 778 und 784 der Gemarkung Erharting und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
durch ein Waldgebiet mit der Flur-Nr. 779 der Gemarkung Erharting sowie die Gemeindegrenze zur Gemeinde Niederbergkirchen
- im Osten:
durch ein Waldgebiet mit der Flur-Nr. 781 der Gemarkung Erharting
- im Süden:
durch den öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Flur.-Nr. 784/Teilfläche (mit dem vorgelagerten Feuchtbiotop und einer Ausgleichsfläche der Gemeinde auf Flur-Nr. 785) sowie die Flur-Nrn. 783/2 und 786 der Gemarkung Erharting
- im Westen:
durch den Taufkirchner Bach (Biotop nach Biotopkartierung mit der Biotop-Nr. 7741-129.5)



1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist zur Zeit im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen – im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert und das Gebiet als Sondergebiet (SO) zur „Pferdehaltung und –zucht“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

1.5 Städtebaulicher Entwurf

Für den städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan wurden folgende Ziele aufgestellt:

- Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen im Umfeld
- behutsames Einfügen in das bestehende Landschaftsbild
- Entwicklung eines Sondergebietes zum Bau eines Reiterhofes für die Pferdehaltung und –zucht

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung erhält das zukünftige Sondergebiet keine neue Zufahrt, nur die vorhandenen Ausweichstellen der bestehenden Zufahrt werden evt. erweitert, dass auch Fahrzeuge mit Pferdeanhänger etc. sich problemlos begegnen können.

Die Sonderbaufläche (überbaubare Grundstücksfläche) ist so gewählt, dass hier eine Anlage mit Hofcharakter entstehen kann.

Großzügige Grünflächen binden die Bebauung in den Bestand mit ein. Diese Grünflächen sind zum Teil Pufferzonen zu den bestehenden Biotopen bzw. Ergänzungen von bereits vorhandenen Strukturen, die die Sonderbaufläche umgeben und für die nötige Eingrünung sorgen. Ziel ist es, fast 3/4 des Plangebietes als Grünflächen etc. zu erhalten und Teile davon qualitativ aufzuwerten und damit den Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Minimum zu beschränken.

1.6 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 und § 11 BauNVO als SO „Pferdehaltung und –zucht“ festgesetzt:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Pferdehaltung und –zucht.

Im Sondergebiet ist die Haltung von Pferden als Arbeits- oder Reittier und zur Erbringung von Nachwuchs zulässig.

Folgende Nutzungen sind auf den gekennzeichneten Flächen möglich:

Wohnen:

Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Pferdehaltungs- und -zuchtbetrieb zugeordnet werden, sind zulässig.

Gewerbliche Fremdbeherbergung ist nicht zulässig.



Stall, Reithalle, Futterlager:

Die Ställe, die Reithalle und das Futterlager dienen ausschließlich der Unterbringung der Pferde und der Futtermittel etc.

Ihre Lage innerhalb der Baugrenzen ist dabei aber variabel, nicht jedoch ihre Ausrichtung und Höhenentwicklung.

Hier sind ebenfalls Wohnungen für Aufsichtspersonen, die dem Betrieb dienen, in geringem Umfang zulässig.

Reitplatz:

Der Reitbetrieb auf dem Reitplatz sowie die Benutzung einer Flutlichtanlage darf nur von 7.00 bis 21.00 Uhr erfolgen.

Pferdekoppeln:

Auf den mit Pferdekoppeln bezeichneten Flächen ist nur die Haltung von Pferden zulässig.

Die Flächen dürfen nicht als Lager, Stellflächen etc. verwendet werden. Die Flächen sind als Grünflächen zu erhalten.

1.7 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird als projizierte überbaute Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Bei einer Bebauung mit Erd- und Obergeschoß als Maximum ist eine Wandhöhe an der Traufe von max. 6,00 m festgelegt. Die Wandhöhe wird gemessen ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. Die Kniestockhöhe beträgt max. 1,50 m. Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig.

Bei einer Bebauung mit Erd- und Dachgeschoß als Maximum ist eine Wandhöhe an der Traufe von max. 5,00 m festgelegt. Die Wandhöhe wird gemessen ab natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. Die Kniestockhöhe beträgt max. 1,50 m. Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig.

1.8 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sind entsprechend der ländlichen Struktur des Gebietes als klare, schmale Baukörper, Seitenverhältnis Länge/Breite von mind. 2/1, auszuführen. Der First muss immer in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Unorganische Vor- und Rücksprünge sowie unruhige Gliederungen sind unzulässig.

Als Ausführung der Fassade wird glatter, heller Putz oder eine Verkleidung mit hellem Holz vorgeschlagen, für das Dach naturrote Ziegeldeckung.

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch senkrechte Sprossen harmonisch zu gliedern. Unterschiedliche Größen sollen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden. Fenster- und Türöffnungen sollen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.



1.9 Erschließung und Stellplätze

Die Straßenerschließung erfolgt von Süden her durch die bestehende Kiesstraße, die dann als Teerstraße in die Bundesstraße 299 einmündet. Diese Erschließungsstraße wird evt. in ihren Ausweichstellen ausgebaut. Sie ist als Gemeindestraße gewidmet und bleibt bestehen.

Auch die Zufahrt zum angrenzenden Wald bleibt bestehen. Diese Zufahrt, die vor allem land- und forstwirtschaftliche Bedeutung hat, kann aber auch von Fußgängern etc. genutzt werden und stellt damit die Erreichbarkeit des Waldstücks für Freizeitaktivitäten und zu Erholungszwecken sicher.

Offene, oberirdische Stellplätze (12 Stück) sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Da der Stellplatzbedarf jedoch noch nicht abschätzbar ist, sind zusätzlich notwendige Stellplätze grundsätzlich innerhalb der Bauflächen möglich bzw., wenn sie mit Schotterrassen, Rasengittersteinen etc. ausgeführt werden, auch innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen.

1.10 Niederschlagsentwässerung und Grünordnung

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Er liefert im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz sowie zur landschaftlichen Einbindung und inneren Begrünung des Plangebietes.

Die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung des Grünordnungsplanes bilden insbesondere:

- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNV)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Niederschlagsentwässerung

Grundsätzlich wird zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bodenschutz- und Wasserrecht die Versiegelung auf das notwendige Minimum beschränkt.

Dazu dienen auch die folgenden bautechnische Maßnahmen:

- Parkflächen sowie Zufahrten sind mit sickerfähigen Belägen, wie Kies bzw. Schotter und Schotterrassen, Rasengitter und Rasenwaben etc. auszubilden oder es sind die vorhandenen sickerfähigen Beläge zu belassen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zentral zu sammeln und in den Teich unmittelbar westlich der Zufahrtsstraße zu leiten. Dieser Teich dient damit auch der Regenrückhaltung. Der im unteren Teil bereits bestehende, zum Teil aber verrohrte Graben zum Taufkirchner Bach soll wieder als offener Graben der Regenwasserableitung dienen. Dieser Regenwasserweiher ist mit mindestens 50 m² Fläche in der südlichen Ausgleichsfläche anzulegen. Die Ufer sind flach, mit maximal 25° Böschungseigung, auszubilden.



- Die Lagerung von stickstoffreichen Abfällen und Pferdemist hat auf abgedichteten Mistplätzen zu erfolgen, um einen Eintrag in Boden und Wasserkreislauf zu unterbinden.
- Die Lagerung von Material und das Abstellen von Geräten oder Baumaschinen auch während der Bauzeit innerhalb der als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich oder im Umgriff des Vorhabens sind zu unterlassen.
- Die im Bereich des Plangebietes vorhandene Spundwand im Taufkirchner Bach ist aus Gründen der naturnahen Gewässerunterhaltung und der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu entfernen bzw. sind die Bohlen auf Bachsohle abzutrennen.

Maßnahmen der Grünordnung

- Es sind Obstbäume im Bereich des Reitplatzes und südlich der Ställe, der Reithalle und des Futterlagers als Streuobstwiese nach Planzeichen, und zwar heimische Arten, wie Kirsche und Zwetschge, vor allem aber Apfel und Birne, insgesamt 24 Stück, nach Pflanzgebot gem. § 178 BauGB, als Hochstamm, Stammumfang 14– 16 cm, zu pflanzen:

Apfelsorten:

Jakob Fischer
Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Lebel
Wiltshire
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Zabergäu Renette
Champagner Renette
Rheinischer Winterrambour
Welschisner
Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten:

Gute Graue
Madame Verte
Josefine von Mecheln
Winterforellenbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Oberösterr. Weinbirne

- Die bestehenden Obstbäume in der Umgebung des Reitplatzes sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.
Die Streuobstwiesen sind als zweischürige Mähwiesen ohne Düngung (Mineraldünger, Gülle oder Festmist) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen.
- Außerdem sind Großbäume entlang der bestehenden Kiesstraße, an den Parkplätzen und an der Zufahrt zu den Ställen als gliedernde Grünstruktur, insgesamt 13 Stück, als Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist wie im Plan dargestellt auszuführen. Geringfügige Verschiebungen bis zu 5 m sind zulässig:

Gewöhnliche Esche
Winterlinde
Sommerlinde

Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

- Zur Vermeidung von Barrieren für Kleinlebewesen und Kleinsäuger werden durchgehende Ortbetonsockel für Zaunanlagen ausgeschlossen.



- Die west- und südexponierten Gebäudeteile sind auf mindestens 30 % der Fassadenfläche zu begrünen. Bis auf die selbsthaftenden Arten (Wurzelkletterer, Haftscheibenranker) der Pflanzliste benötigen die genannten Kletterpflanzen Hilfen (Latten, Spanndrähte o. ä. für Schlinger, Winder und Klimmer bzw. Gitter für Ranker):

Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	(Ranker)
Immergrüne Kriechspindel	Euonymus fortunei var. radicans	(Wurzelkletterer)
Efeu	Hedera helix	(Wurzelkletterer)
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium	(Schlinger/Winder)
Kletterrosen	Rosa spec.	(Klimmer)
Wilder Wein	Parthenocissus spec.)	(Haftscheibenranker)

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Um die unvermeidbaren zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, wie

- den Verlust von Lebensräumen von Arten der Fauna mit Vorkommen von Arten der Roten Liste bzw. hoher Bedeutung – Kategorie III (unterer Wert),
- die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch die Nutzungsänderung (Pferdekoppeln),
- die Verdichtung bzw. Störung des Bodens (Baumaschinen, Befahren, Störung des Bodengefüges),
- die dauerhafte Inanspruchnahme von belebtem und unbelebtem Boden durch Überbauung, Versiegelung und Zerstörung des natürlichen Lagegefüges,
- die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung bzw. Verminderung der Versickerungsrate und
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches,

auszugleichen bzw. zu kompensieren, sind Maßnahmen vorgesehen, die der Wiederherstellung oder Sicherung von Schutzgütern oder deren Funktionen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, dienen.

Der Ausgleich wird im Geltungsbereich erbracht. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer neuen Bedeutung flächenscharf abzugrenzen und dem Ausgleichsflächenkataster des LfU zu melden. Eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung im Sinne der Ausgleichsflächenplanung ist sicherzustellen und kann überprüft werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Randstreifen mit einem Mindestabstand von 10 m bzw. im nördlichen Teil von 20 m zu den umgebenden Waldrändern (Abstand von der Grundstücksgrenze), sind als Ausgleichsflächen auszuweisen. Diese Randstreifen sind als Mähwiese zu erhalten und zweischürig mit einer Frühjahrs- und einer Herbstmahd (ab 15. September) zu entwickeln, wobei in Waldrandnähe bestehende Hochstauden- und Altgrasfluren von einer Mahd auszunehmen sind. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Ausgleichsflächen, auch mit Festmist, ist unzulässig.



- Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ausgewiesene Ausgleichsfläche ist bis auf den Grabenbereich als zweischürige Mähwiese mit einer Frühjahrs- und einer Herbstmahd (ab 15. September) zu entwickeln, wobei in Gehölz- und Grabennähe bestehende Hochstauden- und Altgrasfluren von einer Mahd auszunehmen sind. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Ausgleichsflächen, auch mit Festmist, ist unzulässig.
- Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist auf den dort ausgewiesenen Ausgleichsflächen die ehemalige Grabenstruktur wieder herzustellen. Sie ist im Osten an den bestehenden Grabenrest mit Regenwasserweiher und im Westen an den Taufkirchner Bach anzubinden. Der Graben ist in einer Tiefe von 60 cm bis maximal 80 cm und mit einer Sohlenbreite zwischen 0,5 m und 1,0 m zu gestalten. In unregelmäßigen Abständen sind Aufweitungen vorzusehen. Die südexponierte Grabenböschung ist mit einer maximalen Böschungsneigung von 25°, die nördliche Böschung in unterschiedlichen Neigungen zwischen 15° und 40° auszubilden. Das ausgebaggerte Material ist als unregelmäßiger Wall am nördlichen Grabenufer anzuschütten oder abzufahren. Am Eintritt des Grabens in den bestehenden Gehölzrand des Taufkirchner Baches ist eine Stützwand zu errichten, die einen dauerhaften Wasserstand im Graben von höchstens 50 cm unter Flur gewährleistet. Von der Böschungsoberkante aus ist ein 5,0 m breiter Pufferstreifen zu beiden Seiten des Grabens zu belassen, der durch eine Herbstmahd ab dem 15. September zu pflegen und in Richtung einer feuchten Hochstaudenflur zu entwickeln ist. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung dieser Pufferstreifen, auch mit Festmist, ist unzulässig.
- An der Südgrenze der westlichen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich sind partiell Pflanzungen aus standortgemäßen, heimischen Bäumen, Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm, und Sträuchern, Heister 2 x v., 100 – 125, oder Sträuchern, mind. 5 – 7 Grundtriebe, 60 – 100, Weiden auch als Stecklinge, nach Planzeichen anzulegen und zu erhalten. Es ist eine Auswahl an den genannten Arten zu verwenden:

Bäume:

Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>

Sträucher:

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>



1.11 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für Bauleitplanverfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen.

Genauere Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung enthält der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Diese naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht mit integriertem saP-Gutachten durch die Fa. natureconsult aus Türkheim detailliert behandelt.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt.

1.12 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Durch die Planung werden Voraussetzungen für die Entwicklung eines SO „Pferdehaltung und -zucht“ geschaffen.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum von Herrn Dr. Alfred Gossner, dem zukünftigen Betreiber des Reiterhofes für die Pferdehaltung und -zucht, sodass bodenordnerische Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig sind.

1.13 Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt	42.624 m ² (100.0 %)
davon:	
best. Bebauung	553 m ² (1.3 %)
best. Wege und sonst. Verkehrsflächen	1.940 m ² (4.6 %)
bebaubare Flächen (Stall, Reithalle, Futterlager + Garage)	7.523 m ² (17.6 %)
unversiegelte Flächen (Parken + Reitplatz)	1.752 m ² (4.1 %)
best. priv. Garten- und Grünflächen	5.119 m ² (12.0%)
best. Wasserflächen	1.940 m ² (4.6 %)
Nutzungsgrün (Pferdekoppeln)	9.184 m ² (21.5 %)
gliedernde Grünflächen	4.403 m ² (10.3 %)
Ausgleichsflächen	10.210 m ² (24.0 %)

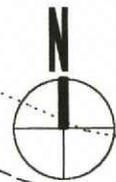
Niederbergkirchen, 25.07.2007

Fassung vom 25.07.2007
geändert am 26.09.2007

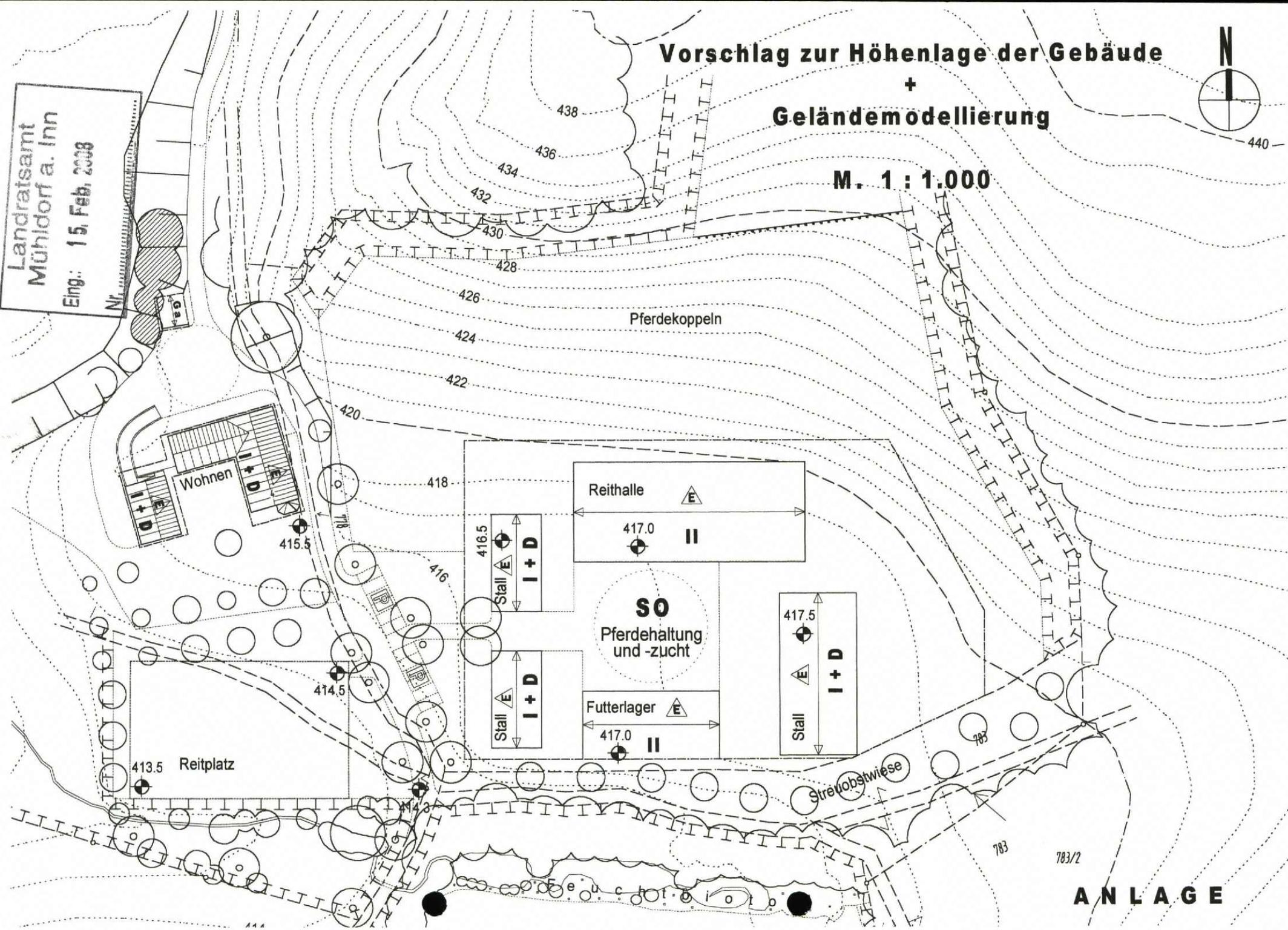
Vorschlag zur Höhenlage der Gebäude

+ Geländemodellierung

M. 1 : 1.000



Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2008
Nr. _____



ANLAGE

Gemeinde Erharting

Umweltbericht zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Zucht- und Reiterhof – Hermansthal 4“



Bestandteil der Begründung

Endfassung

3. August 2007

Auftraggeber:

Gemeinde Erharting



natureconsult

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

Umweltbericht zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan
„Zucht- und Reiterhof – Hermansthal 4“ der Gemeinde Erharting



Endassung, 3. August 2007

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
Rohrbach 20
84513 Erharting

Auftragnehmer:



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

Sitz:
Trostbergerstr. 31
84503 Altötting

Büroanschrift:
Martinring 16
86842 Türkheim
Tel.: 08245 / 90 34 53
Fax.: 08245 / 90 34 54
email@natureconsult.de

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:.....	1
1. Beschreibung der Planung.....	3
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.....	3
2. Beschreibung der Prüfmethode n.....	3
2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	3
2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden.....	3
3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	6
4.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	6
4.2. Baubedingte Wirkfaktoren.....	7
4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	8
5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands.....	8
5.1. Schutzgut Mensch.....	8
5.2. Arten und Lebensräume.....	9
5.2.1. Schutzgut Flora.....	9
5.3. Schutzgut Fauna.....	10
5.4. Schutzgut Boden.....	10
5.5. Schutzgut Wasser.....	12
5.6. Schutzgut Klima/Luft.....	13
5.7. Schutzgut Landschaftsbild.....	13
5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	15
6.1. Schutzgut Mensch.....	15
6.2. Schutzgut Flora.....	15
6.3. Schutzgut Fauna.....	15
6.4. Schutzgut Boden.....	16
6.5. Schutzgut Wasser.....	16
6.6. Schutzgut Klima / Luft.....	17
6.7. Schutzgut Landschaftsbild.....	17
7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	18
7.1. bei Durchführung der Planung.....	18
7.2. bei Nichtdurchführung der Planung.....	19

8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. z. Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
8.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
	Bautechnische Maßnahmen.....	19
	Maßnahmen der Grünordnung	19
8.2.	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	20
8.3.	Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	20
8.4.	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation.....	21
8.5.	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	22
9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring).....	24
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	25
	Literatur / Quellen	26
	Anhang (Fotodokumentation, Verzeichnisse).....	27

1. Beschreibung der Planung

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Mit dem vorhabensbezogenen „Zucht- und Reiterhof – Hermansthal 4“ werden die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für den Bau eines Zucht- und Reiterhofes in dem Gebiet geschaffen. Darüber hinaus soll eine Erweiterung bzw. Ausdehnung der Bebauung unterbunden werden.

1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten erfolgte nicht, da die vorliegende Planung in direktem Flächenbezug zum Geltungsbereich steht.

1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplans, der Grünordnung und Maßnahmen der saP wird auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage 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 STAATSREGIERUNG 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 in die Betrachtung bzw. Ausgleichsflächenberechnung einbezogen. Dies betrifft weite Teile des Geltungsbereichs, so zum Beispiel die in Koppelfläche umgewandelten mehrschürigen Mähwiesen.

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 sachlich fundierte 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.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt dabei in drei ordinalen, verbal argumentativen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Angaben zur Eingriffsregelung erfolgen unter Punkt 6 *Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung*. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP) erfolgt als getrennte Prüfung nach den zum Verfassungszeitpunkt gültigen „Hinweisen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE STMI 2006).

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.

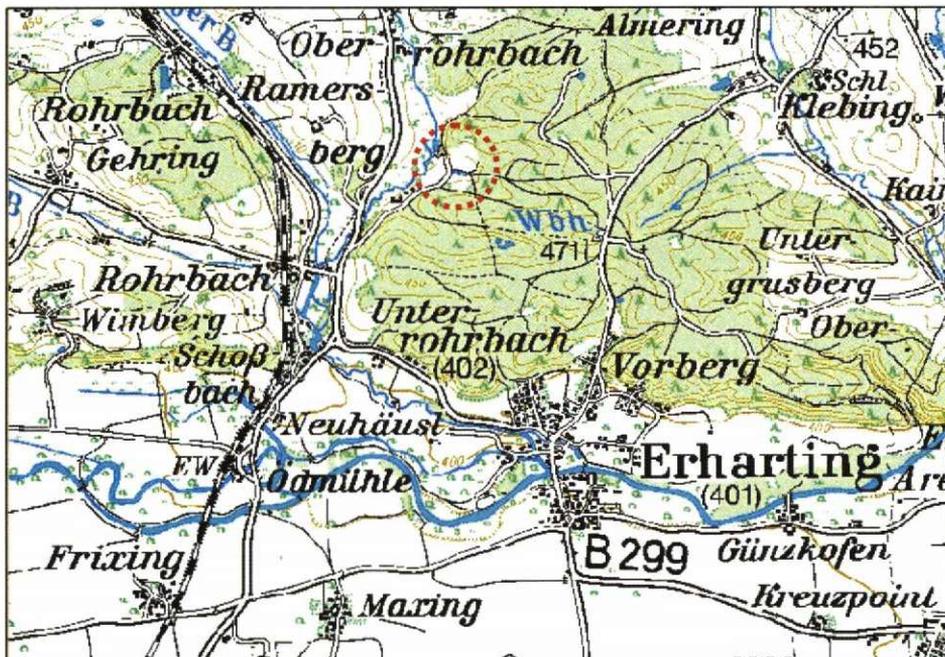


Abbildung 1 Lage des Vorhabensgebiets



Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zucht- und Reiterhof – Hermansthal 4“ mit Flächen mit Nutzungsänderung bzw. Ausgleichsbedarf

Legende Bestand

Strukturen

	Bestehende Bebauung
	Gehölze
	Grabenrest
	Hochstauden/Altgrasbestände
	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Mähwiese
	Privates Grün
	Taufkirchner Bach mit Hochstaudenfluren

	Taufkirchner Bach mit Ufergehölzen
	Tümpelkomplex
	Weg- und Verkehrsflächen
	Wald
	Weiher
	Nutzungsänderung
Flächen mit Nutzungsänderung	
	hoher Veränderungsgrad
	mäßiger Veränderungsgrad

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. Die mit der hier geplanten Umnutzung auftretenden Wirkfaktoren sind anders einzuwerten als die mit einer Neuanlage einhergehenden. 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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha und umfasst die Flurstücke 772, 782, 783, und 788 sowie Teilflächen der Flurstücke 778 und 784 der Gemarkung Erharting.

Verlust und Veränderung von Biotop- und Habitatstrukturen

Durch Flächenwegnahme und Strukturänderungen treten Verluste an kurzfristig wiederherstellbaren Lebensräumen und Habitaten von Flora und Fauna auf. Insbesondere sind Teile einer ehemals als Maisacker genutzten Mähwiese mit Altbrachezeigern im Osten des Geltungsbereichs sowie einer weiteren Mähwiese im Süden betroffen.

Bodenverlust und Veränderung von Bodenfunktionen

Auf der von neuer Überbauung maximal betroffenen Fläche (7523 m² ha bei GRZ 0,3) sowie in weiteren Teilbereichen des Geltungsbereichs (Reitplatz) 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. tiefergehenden Abgrabungen auszugehen. Der Verlust einer natürlichen Bodenschichtung (Horizontabfolge) ist größtenteils als schon gegeben anzusehen, da es sich bei der bebaubaren Fläche um ehemalige 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 ca. 7523 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 bzw. durch eine Ableitung über einen Regenwasserteich mit Graben in den Taufkirchner Bach fest. Durch geeignete Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Ausbildung von

Verkehrsflächen, Stellplätzen und Fußwegen wird darüber hinaus eine möglichst hohe Versickerungsrate erreicht.

Veränderung des Kleinklimas

Innerhalb und im unmittelbaren Umgriff der neu überbauten Flächen (7,523 ha) kommt es zu einer geringen Veränderung des Mikroklimas. Ursächlich hierfür ist die Überbauung und Versiegelung, die Verringerung der Verdunstungsrate bzw. Veränderung des Oberflächenalbedos.

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.

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 Staubeentwicklung durch Baufahrzeuge und -materialien führen zu einer zusätzlichen Anreicherung der Luft mit Aerosolen unterschiedlicher Herkunft und Wirkung.

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.

Störungen und Beeinträchtigungen durch den Reitbetrieb

In Abhängigkeit von Zahl und Nutzung der auf dem Zucht- und Reithof untergebrachten Pferde kommt es im arrondierten Areal zu einer Störung der umgebenden Lebensräume durch Ausritte. Insbesondere die südlich des Reithofs gelegene Ausgleichsfläche, Teile des Taufkirchner Baches (biotopkartierte Fläche; Nr. 7741-129.5) und die nahen Waldränder sind hiervon betroffen.

Des Weiteren kann eine Schädigung der umgebenden Feld- und Waldwege (Trittschäden) nicht ausgeschlossen werden.

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

5.1. Schutzgut Mensch

Die bestehenden Wegverbindungen, auch innerhalb des Geltungsbereichs, werden zumindest unregelmäßig von Spaziergängern genutzt, so dass eine grundlegende Eignung der umgebenden Flächen und Wege als Erholungsraum zu konstatieren ist. Weitere nennenswerte Nutzungen oder Funktionen sind, abgesehen von jagdlicher Nutzung der angrenzenden Waldbereiche, im Gebiet nicht festzustellen.

5.2. Arten und Lebensräume

5.2.1. Schutzgut Flora

Der Geltungsbereich umschließt große Anteile an extensiv bis mäßig intensiv genutzten Mähwiesen, die zum Teil wohl aus Ackerflächen entstanden sind und nach Aussage des ehemaligen eigners zeitweise von Schafen bestoßen wurden. Die Wiesen sind in ihrer Struktur lückig und gestuft ausgeprägt. Hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung sind sie als recht artenarm und eutroph einzustufen. Ein Teil des Grünlands ist zudem von kleineren Obstbäumen bestanden. Diese Fläche schließt an die privaten Grünflächen an, die auch einen größeren eutrophen Weiherkomplex enthalten. Die Gebietsgrenzen werden im Norden (pp.) und Osten von relativ alten, gut ausgeprägten Waldränder gebildet. Hier dominieren neben Edellaubhölzern vor allem Eichen, partiell auch Birken und Kiefern. Im Süden berührt der Geltungsbereich ein als Teil einer Ausgleichsfläche gesichertes Feuchtgehölz aus Erlen, Weiden und Zitter-Pappeln. Eine ähnliche Artenzusammensetzung weisen die den Taufkirchner Bach begleitenden Ufergehölze mit vorgelagerten Hochstaudenfluren auf, die im Westen das Gebiet begrenzen und hinsichtlich ihrer Wertigkeit zusammen mit den Waldrändern die wertgebendsten Bestände im Gebiet bilden.



Abbildung 3 Mähwiese im Nordosten des Geltungsbereichs (Standort Reiterhof bzw. Pferdekoppeln)



Abbildung 4 Blick vom Nordoststeck des Geltungsbereichs auf den Standort des Reiterhofs mit bestehender Ausgleichsfläche im Hintergrund

5.3. Schutzgut Fauna

Die im Geltungsbereich vorkommende Fauna beschränkt sich nach den beiden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführten Geländebegehungen auf v. a. eurytope Arten. Als naturschutzfachlich bedeutsam anzusehen sind kleinere Populationen der Feldgrille (*Gryllus campestris*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Bereich des geplanten Reithofes bzw. der Pferdekoppeln. Die aktuell störungsarme Fläche mit einer Vielzahl von Grenzlinien und Strukturen bietet jedoch auch hier nicht schwerpunktmäßig vorkommenden Arten wichtige Nahrungs- bzw. Verbundhabitate. Die Fläche hat so auch eine Funktion und Bedeutung für den lokalen Biotopverbund zu diversen Leitlinien wie dem Taufkirchner Bach.

Außer Feldgrille (*Gryllus campestris*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kommen nach Wissensstand zum Verfassungszeitpunkt keine naturschutzfachlich wertgebenden oder bedrohte Arten im Geltungsbereich vor oder werden vom Vorhaben beeinträchtigt, vgl. hierzu auch die Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage zum Vorhaben.

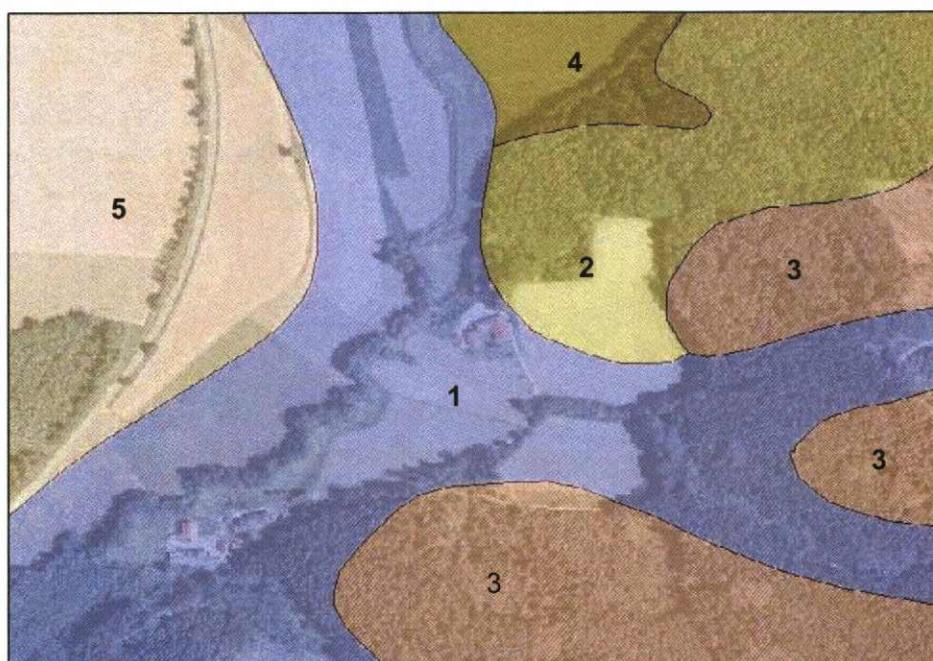
5.4. Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet stehen laut Konzeptbodenkarte (KBK 1:25 000, LFU 2007b) im Bereich entlang des Taufkirchner Baches Bodenkomplexe aus Gleyen und lehmigen bis schluffigen Talsedimenten an. Diese Böden sind als grundwasserbeeinflusste Böden anzusprechen, die aber nur im unmittelbaren Auebereich des Taufkirchner Baches rezent überflutet werden (vgl. Schutzgut Wasser). Diese Standorte weisen ein sehr hohes pflanzensoziologisches bzw. naturschutzfachliches Standortpotential auf. Weite Bereiche dieses Bodentyps sind hingegen als nicht mehr rezent überflutet anzusehen, ihr

pflanzensoziologisches Standortpotential ist gering zu bewerten (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2003).

Im nordöstlichen Bereich, vor allem in der Hanglage stehen Braunerden aus lehmigen oder sandigen Molassematerial mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil an, die örtlich mit einer Lößlehmschicht überdeckt sein können. Diese Böden sind hinsichtlich ihres Standortpotentials für seltene Lebensraumtypen bzw. Pflanzengesellschaften als gering zu bewerten, vor allem, da in diesen Bereichen auch gestörte Bodenfolgen durch Ackerbau (Mais) als Vorbelastung zu werten sind.

Es finden sich keine bekannten Bodendenkmäler im Gebiet (BLFD, Dr. PIETSCH schriftl. Mitt. 2007), womit eine kulturhistorische Archivfunktion für die Böden im Gebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann. Altablagerungen, betriebliche Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder militärische bzw. Rüstungsaltlasten (RÜVKA) sind nach Abfrage in der Datenbank des LFU (ABUDIS 2007) im Geltungsbereich nicht zu erwarten.



Legende:

- 1 Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten
- 2 Braunerde aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verarbeitet mit schwachen Kies- und Lößlehmanteilen, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht (< 3 dm)
- 3 Braunerde aus (glimmerreichem) schuffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial
- 4 Kolluvisol aus sandigen Abschwemmassen
- 5 Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem Molassematerial

Abbildung 5 Konzeptbodenkarte des Gebietes (Quelle: Bodeninformationssystem Bayern 2007)

Horizont-Nr.	Horizont-symbol	Ober-grenze [cm]	Unter-grenze [cm]	Anzahl Konkretionen	Größe Konkretionen	Humus-gehalt	Karbonat-gehalt	Rost-flecken	Farbe
1	Ah-Go	0	60	keine Konkretionen erkennbar	keine Konkretionen erkennbar	(mittel) humos (LW 2-4%, Forst2-5%)	carbonatfrei	2-5% Flächenanteil, mittel	nb
2	Gor	60	80	2-5% Flächenanteil, mittel	gross (>= 2-5mm)	keine Angaben	carbonatfrei	2-5% Flächenanteil, mittel	nb
3	Gr	80	120	keine Konkretionen erkennbar	keine Konkretionen erkennbar	keine Angaben	carbonatfrei	kleiner 1% Flächenanteil, sehr gering	nb

Tabelle 1 Bodenprofil (Objekt-ID: 7641AB000018) aus einem Normgley des Taufkirchner Baches oberhalb des Geltungsbereichs (Quelle: Bodeninformationssystem Bayern 2007)

5.5. Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich grenzt an den Taufkirchner Bach, der als unverbautes Fließgewässer mit linearen Gewässerbegleitgehölzen und feuchten Hochstaudenfluren auch als amtlich kartiertes Biotop der Biotopkartierung Bayern (Nr.:7741-0129-005 BERNEK 1991) geführt wird. Weiterhin liegen innerhalb des Geltungsbereichs ein eutropher Weiherkomplex angrenzend an die bestehende Bebauung sowie ein verlandeter Grabenrest. Dieses Relikt endet in der südlich der Wohnhäuser gelegenen Mähwiese und steht in Verbindung mit dem Tümpelkomplex der bestehenden Ausgleichsfläche. Der Graben führt nur zeitweilig Wasser und entwässerte in der Vergangenheit vermutlich in den Taufkirchner Bach, zumindest ist in dem einen vorspringenden Gehölz in der Südwestecke des Geltungsbereichs noch ein weiterer Grabenrest vorhanden.

Neben diesen Oberflächengewässern ist festzuhalten, dass sich ein Großteil des Geltungsbereichs in einem vom LfU errechneten wassersensiblen Gebiete befindet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Dennoch sind Gebiete dieser Art hinsichtlich des hier besonders berührten Schutzgutes Wasser im Rahmen der Eingriffsregelung besonders zu würdigen. Besonderheiten zum Grundwasser bzw. dessen Leiter (Aquifer „Inn IIIA1“), der unter dem Gelände ansteht, sind nicht bekannt (LFU 2007C).

Wasserkörper-Nr.	Länge [km]	Hauptgewässer	Saprobie-Zielerreichung	Trophie-Zielerreichung	Struktur-Zielerreichung	Chemie-Zielerreichung
DE1838_102+52018_M	86,42	Isen	unklar	unwahrscheinlich	unklar	zu erwarten

Tabelle 2 Daten zum Taufkirchner Bach als im Bezug auf die WRRL (Kartendienst LfU 2007)

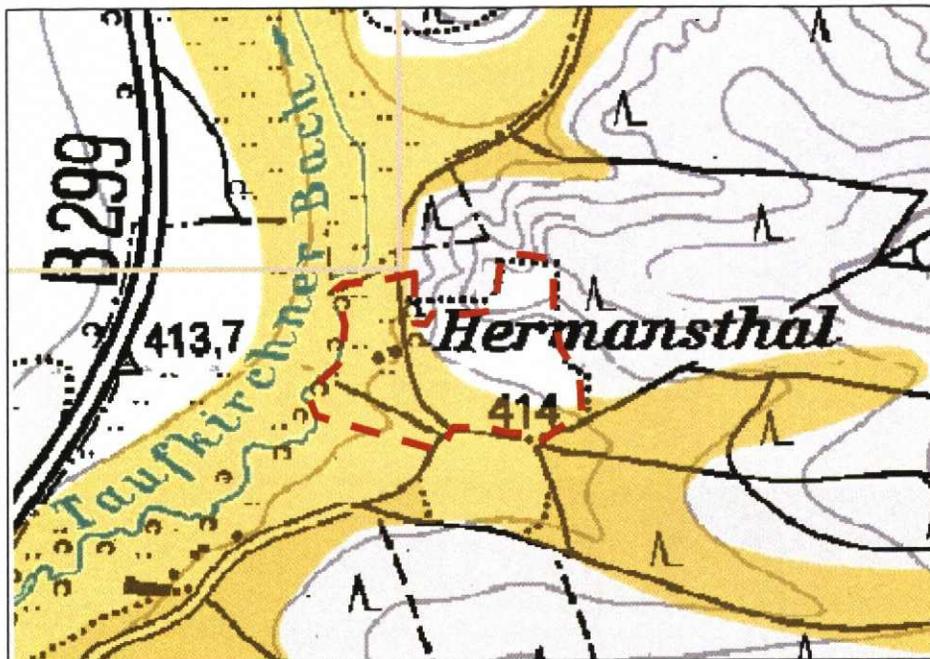


Abbildung 6 Wassersensible Zonen im Planungsraum (LFU 2007) mit schematischem Geltungsbereich

5.6. Schutzgut Klimal/Luft

Mit einer Jahresmitteltemperatur von 7°- 8°C (LFU 2007b) und einer Jahresniederschlagssumme von 850-950 mm (LFU 2007b) entspricht das Vorhabensgebiet den im Naturraum üblichen Verhältnissen. Die Fläche hat keine besondere Funktion für das lokale Klima inne. In Teilbereichen entsteht aufgrund der Vegetation und der Hanglage ein Kaltluftabfluss.

5.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet ist im Regionalplan Planungsregion Nr. 18 „Südostoberbayern“ als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet „zeichnet sich durch seinen Abwechslungsreichtum aus. Kleine Flüsse und Bäche, kleinteilige landwirtschaftliche Nutzflächen und eine Vielzahl von Waldstreifen und -stücken, die großteils eine besondere Bedeutung für den Bodenschutz besitzen, prägen das Landschaftsbild“ (Auszug aus der Begründung des REGIONALPLANS PLANUNGSREGION NR. 16 - SÜDOSTOBERBAYERN).

Diese Beschreibung aus dem Regionalplan trifft auch auf den Geltungsbereich bzw. die zur Bewertung des Landschaftsbilds im Planungsraum zu berücksichtigende Umgebung zu. Das Landschaftsbild im Planungsraum ist vielgestaltig und grenzlinienreich. Bewegte Waldränder mit vielen Rücksprüngen, gliedernde Gehölze und Fließgewässer sowie die optisch ansprechende Geomorphologie der Talräume am Übergang zum tertiären Hügelland prägen die Landschaft. Der Geltungsbereich selbst ist dabei durch seine zurückgesetzte Lage und die gewässerbegleitenden Gehölze am Taufkirchner Bach hinsichtlich einer relevanten Fernwirkung vor allem von Westen aus jedoch gut abgeschirmt.

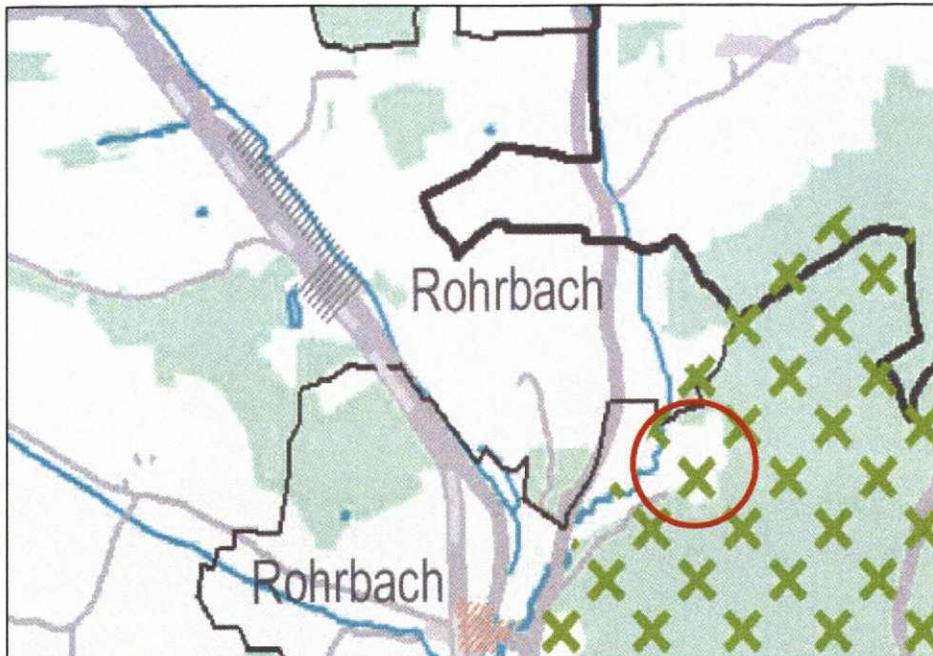


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsregion 16 „Südostoberbayern“ – grün ausgekreuzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 52 : Hügelland zwischen Erharting und Markt; rot schematisch die Lage des Geltungsbereichs

Seine Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes liegt vielmehr in der hohen Qualität des Ist-Zustandes der durch gut integrierte Bebauung mit angepasster Erschließung (wassergebundene Wege), den Mähwiesen vor der Kulisse der angrenzenden Waldränder und den die Fläche in ihrer Tiefe gliedernden Gehölzen eine Ensemblewirkung erreicht.

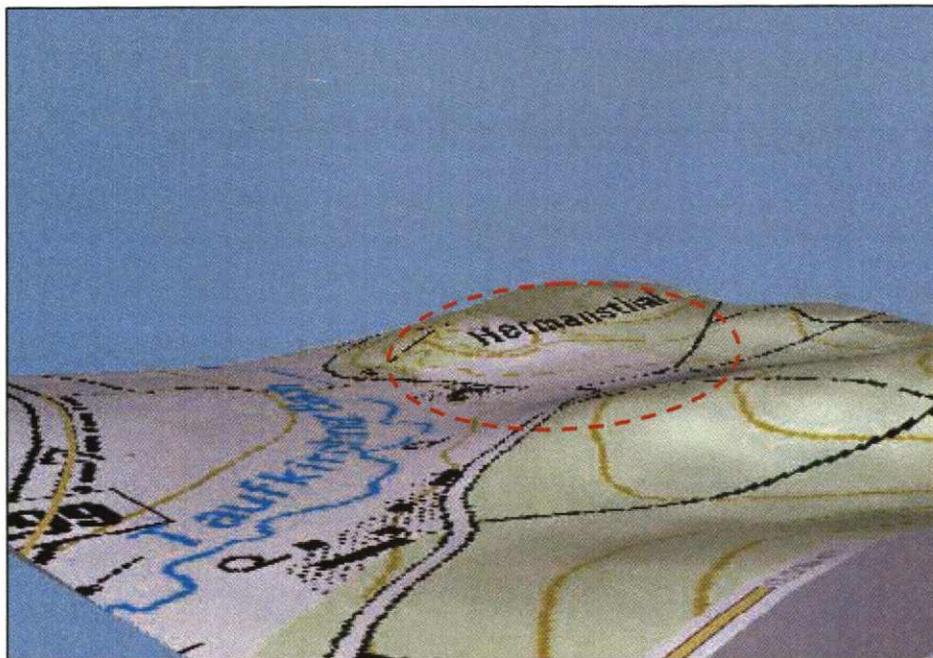


Abbildung 8 Geländeausprägung im Planungsraum (Quelle: Bodeninformationssystem Bayern)

5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Anfrage beim zuständigen Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt.

5.9. 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 Errichtung des Zucht- und Reiterhofs sind keine oder nur geringe Erheblichkeiten bez. des *Schutzgutes Mensch* festzustellen. Die Wege im Geltungsbereich dienen zwar Erholungssuchenden als Wegverbindungen, durch ein festzusetzendes Wegerecht ist eine Einschränkung dieser Funktion aber zu vermeiden.

Ungünstige Auswirkungen durch das Vorhaben können entstehen wenn der Reitbetrieb andere Nutzungen in den umliegenden Flächen beeinträchtigt. Insbesondere die jagdliche Nutzung und die Forstwirtschaft in den angrenzenden Waldflächen sind hiervon möglicherweise betroffen. Dies kann zum einen durch direkte Störungen durch den Reitbetrieb erfolgen, zum anderen sind Folgeschäden vor allem an nicht befestigten Wegen in der Umgebung denkbar und erfahrungsgemäß auch zu erwarten. Die zuständige Gemeinde Erharting bzw. die VG Rohrbach sollte hier in Zusammenarbeit mit dem Eingriffsverursacher mit den unmittelbar betroffenen Nutzern der umliegenden Flächen ein Konzept erarbeiten. Neben anderen Vereinbarungen können auch Sperrzeiten oder Wegeverbote negative Folgen vermeiden.

6.2. Schutzgut Flora

Das Vorhaben führt zum Verlust von ca. 9.300 m² anthropogen initiierten bzw. anthropogen geprägten, kurzfristig wiederherstellbaren Mähwiesen. Die unmittelbar von Bebauung betroffenen Wiesenbereiche sind hinsichtlich ihrer Artenvielfalt als nährstoffreich zu charakterisieren. Rodungen von vorhandenem Baumbestand sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist als Verlust von geringer Bedeutung für das floristische Arten- und Lebensraumpotential anzusprechen, für die Flora treten nur Verluste geringer Erheblichkeit auf.

6.3. Schutzgut Fauna

Für die Fauna muss bei einer Durchführung der Planung von einem Wegfall von ca. 9.300 m² stark anthropogen geprägten Lebensräumen gerechnet werden (Mähwiesen). Des Weiteren werden ca. 1,1 ha Mähwiese in eine Pferdekoppel umgewandelt. Durch diese Nutzungsänderung gehen vor allem für wirbellose Tierarten Lebensräume verloren. Insbesondere für die Feldgrille (*Gryllus campestris*, RL Bayern 3 - bedroht), die im Bereich der zukünftigen Pferdekoppeln Vorkommen besitzt, ergibt

sich eine Strukturänderung. Inwieweit diese zu einer Verschlechterung oder Verbesserung der Lebensraumeignung führt, wird insbesondere durch die zukünftige Nutzungsintensität der Koppeln bestimmt und ob diese umgebrochen und neu eingesät werden. Durch die festgesetzten und verbleibenden Randstreifen ist aber davon auszugehen, dass sich die Art auch weiterhin auf der Fläche behaupten kann. Diese Einschätzung trifft auch für die zweite naturschutzfachlich relevante Art innerhalb der Fläche zu, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Die Echsenart konnte nur am Oberhang, in lückigen Wiesenbereichen im Übergang zum Waldrand nachgewiesen werden. In den direkt von der Überbauung betroffenen Teilbereiche ist ein Vorkommen aufgrund der dort dichten Vegetationsmatrix auszuschließen. Die Erheblichkeit des Vorhabens für das Schutzgut Fauna ist als mittel anzusehen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Kompensationsfaktor für das *Schutzgut Biodiversität - Arten und Lebensräume* hinsichtlich der Eingriffsregelung wird auf den Teilflächen, die eine Nutzungsänderung zur Pferdekoppel erfahren auf 0,3 festgesetzt (ca. 1,1 ha). Für die Teilflächen, die einer Bebauung oder vollständigen Nutzungsänderung unterliegen (Reitplatz), wird aufgrund des Vorkommens von Arten der Roten Liste (Feldgrille) eine Einstufung als Kategorie III mit dem Kompensationsfaktor 1,0 getroffen

6.4. Schutzgut Boden

Bei der Verwirklichung des Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Flächenverlust von ca. 9300 m² offenem, belebtem Bodens durch Störung des Bodengefüges, Versiegelung teilweise mit Überbauung und dem Verlust nahezu aller Bodenfunktionen. Daneben kommt es zu einer Beeinträchtigung weiterer nicht näher quantifizierbarer Bodenflächen im Vorhabensgebiet durch Verdichtung und Um- und Überlagerung durch Baumaschinen und Aushub. Die Erheblichkeit des Vorhabens für das Schutzgut Boden ist als mittel anzusehen.

Eingriffs-Ausgleichsregelung:

Betroffen sind Böden mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Naturraum nur in Teilbereichen auftreten. Durch ihre Lage bzw. Bewirtschaftung sind sie allerdings schon als teilgestört einzustufen. Hinsichtlich der Eingriffregelung wird für die einzubeziehenden Flächen die Kategorie II bei einem Kompensationsfaktor von 0,6 angesetzt.

6.5. Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist die Verminderung der Versickerungsleistung auf den Flächen mit nachhaltiger Nutzungsänderung als Auswirkung ersichtlich und einzuwerten. Darüber hinaus ist die Einstufung der Fläche als „wassersensibler Bereich“ (Auenbereich) zu würdigen, in den durch Bebauung und Flächenversiegelung eingegriffen wird. Der Verlust von ca. 7.500 m² unversiegelten Bodens als Versickerungsfläche ist in Abwägung zu den vorgesehenen Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge und eine Versickerung des Niederschlagwassers über einen

Regenwasserweiher bzw. die Einleitung über Gräben in einen Vorfluter als Auswirkung von nur mittlerer Erheblichkeit anzusprechen. Die Erheblichkeit des Vorhabens für das Schutzgut Wasser ist als mittel anzusehen.

Eingriffs-Ausgleichsregelung:

Die betroffenen Flächen sind hinsichtlich der Eingriffregelung als Flächen der Kategorie II mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 einzustufen.

6.6. 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 Teilen des Gebiets (ca. 9.300 m²). Hierdurch ändern sich die mikroklimatischen Verhältnisse in der Fläche selbst, in an sie angrenzenden Flächen kommt dieser Effekt jedoch nur marginal zum Tragen. Eine relevante Verminderung oder Beeinträchtigung von Luftaustausch oder Kaltluftströmen ist nicht festzustellen. Die Erheblichkeit des Vorhabens für das Schutzgut Wasser ist als gering anzusehen.

Eingriffs-Ausgleichsregelung:

Die betroffenen Flächen sind hinsichtlich der Eingriffregelung aufgrund ihrer Ausprägung, Umgebung und Kleinflächigkeit als Flächen der Kategorie II unterer Wert (Kompensationsfaktor 0,5) einzustufen, da wirksame Luftaustauschbahnen zwar in der Umgebung liegen, aber nicht besonders beeinträchtigt oder gestört werden.

6.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Vorhaben bringt spürbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich. Durch seine Lage ist die Beeinträchtigung hinsichtlich der Fernwirkung zwar nur gering, die vorhandene und auch zu wertenden Ensemblewirkung des Planungsraumes wird jedoch zerstört. Die Baukörper werden von ihrer Kubatur und Höhenentwicklung die neue „dominante“ Struktur in diesem Teilbereich der Landschaft. Natürliche Formen und Wirkungen werden dauerhaft zurückgesetzt und verlieren an Wirkung und Spannung. Die „hofartige“ Art der Anlage und auch die grünordnerischen Maßnahmen vermögen dies nicht wirksam auszugleichen. Weiterhin ist die Einstufung der Fläche als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bei der Beurteilung der Auswirkungen, v. a. auf das Landschaftsbild zu würdigen. Die Erheblichkeit des Vorhabens für das Schutzgut Wasser ist als mittel anzusehen.

Eingriff-Ausgleichsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die betroffenen Flächen als Flächen der Kategorie III einzustufen und mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 zu werten. Dieser wurde aufgrund der umfangreichen grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen gewählt.



Abbildung 9 Geltungsbereich mit überhöhter Geländemorphologie und schematischer Darstellung der Baukörper (Quelle: Bodeninformationssystem Bayern)

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

7.1. bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustands ist besonders den Schutzgütern Arten- und Lebensräume (insb. Fauna), Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen, das sie für das Eingriffsgebiet am wertgebendsten sind und zugleich am stärksten beeinträchtigt werden.

So geht der Verlust von ca. 7.500 m² belebten unversiegelten Bodens mit dem Vorhaben einher. Für weitere 1.900 m² ergeben sich zumindest Störungen des Bodengefüges. Auf eben diesen Flächen geht auch das für die Grundwasserneubildung und -filterung wichtige Versickerungspotential durch die freien Oberbodenschichten verloren (ca. 7.500 m²) oder wird eingeschränkt (ca. 1.900 m²). So werden die Grundwasserneubildungsrate und das Retentionsvermögen im Planungsraum beeinträchtigt. Dass es sich bei den betroffenen Flächen um Aueböden bzw. (ehemalige) Auestandorte handelt, kommt erschwerend hinzu. Für das Schutzgut Fauna und Flora ergeben sich vor allem für zwei gefährdete bzw. in ihren Beständen im Naturraum zurückgehende Arten (Zauneidechse und Feldgrille) Verluste an Lebensräumen, die durch die Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aber gut ausgeglichen werden können. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist hingegen als dauerhaft anzusehen. Die grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen können hier zwar die offensichtlichsten Folgen des Vorhabens herabsetzen, die Ensemblewirkung des Ist-Zustandes geht aber dauerhaft verloren.

Durch die Anwendung der im Umweltbericht und Grünordnungsplan erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der negativen Auswirkungen können diese Auswirkungen aber voraussichtlich auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

7.2. bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens ist von einer weiterhin landwirtschaftlichen Nutzung eines Großteils der Eingriffsfläche als Grünland (Mähwiesen) 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

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

- Parkflächen sowie Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten oder diese sind zu belassen.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird - soweit seitens der Regelungen des Wasserschutzes möglich - in einen anzulegenden Regenwasserteich eingeleitet und über anzulegende Gräben dem Taufkirchner Bach zugeführt.
- Die Lagerung von stickstoffreichen Abfällen und Pferdemist hat auf abgedichteten Mistplätzen zu erfolgen um einen Eintrag in Boden und Wasserkreislauf zu unterbinden.
- Die Lagerung von Material, das Abstellen von Geräten oder Baumaschinen während der Bauzeit innerhalb der als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich oder im Umgriff des Vorhabens ist zu unterlassen.

Maßnahmen der Grünordnung

- Neuanpflanzung von Obstbäumen im Bereich des Reitplatzes und südlich des Betriebsgeländes als Streuobstwiese nach Planzeichen. Es sind heimische Arten, v. a. Äpfel, Birne, Kirsche und Zwetschge in Sorten als Hochstämme STU 14-16, insgesamt 24 Stück als Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu pflanzen. Die bestehenden Obstbäume in der Umgebung des Reitplatzes sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Die Streuobstwiesen sind als zweischürige Mähwiesen ohne Düngung (Mineraldünger, Gülle oder Festmist) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen.
- Zur Vermeidung von Barrieren für Kleinlebewesen und Kleinsäugetern werden durchgehende Ortbetonsockel für Zaunanlagen ausgeschlossen.

- Zur Zwischenspeicherung von anfallendem Regenwasser ist ein Regenwasserweiher mit mindestens 50 m² Fläche in der südlichen Ausgleichsfläche anzulegen. Die Ufer sind flach, mit maximal 25° Böschungsneigung auszubilden.
- Die west- und südexponierten Gebäudeteile sind auf mindesten 30 % der Fassadenfläche zu begrünen. Bis auf die selbsthaftenden Arten (Wurzelkletterer, Haftscheibenranker) der Pflanzliste benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen (Latten, Spanndrähte o. ä. für Schlinger, Winder und Klimmer, bzw. für Ranker gitterförmige Rankhilfen).

Artenwahlliste zur Fassadenbegrünung [Kletterform]:

- | | |
|--|----------------------|
| • Gewöhnliche Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>) | [Ranker] |
| • Immergrüne Kriechspindel (<i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radicans</i>) | [Wurzelkletterer] |
| • Efeu (<i>Hedera helix</i>) | [Wurzelkletterer] |
| • Jelängerjelier (<i>Lonicera caprifolium</i>) | [Schlinger/Winder] |
| • Kletterrosen (<i>Rosa</i> spec.) | [Klimmer] |
| • Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i> spec.) | [Haftscheibenranker] |

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. 9.400 m² Lebensräumen von Arten der Fauna mit Vorkommen von Arten der Roten Liste bzw. hoher Bedeutung - Kategorie III (unterer Wert)
- Beeinträchtigung von ca. 9.300 m² Lebensräumen durch Nutzungsänderung (Pferdekoppeln)
- Verdichtung bzw. Störung von ca. 1.750 m² Bodens (Baumaschinen, Befahren, Störung des Bodengefüges)
- Dauerhafte Inanspruchnahme von belebtem und unbelebtem Boden durch Überbauung, Versiegelung und Zerstörung des natürlichen Lagegefüges von ca. 9.400 m² Boden
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung bzw. Verminderung der Versickerungsrate auf ca. 9.400 m² Fläche
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs

8.3. Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen und deren Berechnung beziehen sich ausnahmslos auf die Flächen, denen eine Nutzungsänderung widerfährt. Dies sind zum einen rd. 9.400 m² mit hoher Eingriffsschwere (Bebauung, Reitplatz und Parken, andere umgebende Flächen) und zum anderen ca. 9.300 ha (Pferdekoppeln) mit geringer Eingriffsschwere. Es liegt eine Eingriffsschwere vom Typ A (GRZ < 0.35) mit geringem 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). Tabelle 3 zeigt den endgültigen Kompensationsfaktor bzw. den Ausgleichsflächenbedarf für die einzelnen Teilflächen.

Flächentyp	Ausgleichsfaktoren						Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
	Arten- & Lebensräume	Boden	Wasser	Klima & Luft	Landschaftsbild	Gesamt		
Koppelflächen	0,3	0,2				0,3	ca. 9.300 m ²	ca. 2.700 m ²
bebaubare Flächen und Flächen mit hoher Eingriffsschwere (Reitplatz, Parkflächen)	1,0	0,6	0,8	0,5	1,0	0,8	ca. 9.400 m ²	ca. 7.500m ²
Gesamtausgleichsbedarf								10.200 m²

Tabelle 3 Ausgleichsflächenbedarf - Herleitung

8.4. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Schutzgüter	Beeinträchtigungen gegenüber dem plangebenden Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Arten und Lebensräume (Flora & Fauna)	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsänderung von ca. 0,9 ha Lebensraum (Mähwiese) auch von Arten der Roten Liste (Feldgrille) in Pferdekoppeln Verlust von max. 9.400 m² Mähwiese als Lebensraum auch von Arten der Roten Liste (Feldgrille) Verlust von max. 9.400 m² Bodenfläche als Lebensraum von ubiquitären Arten und des Edaphons 	Maßnahmen der Grünordnung	Kompensationsmaßnahmen auf auszuweisenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabensgebietes im Umfang von ca. 10.200 m ²
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von max. 7.523 m² belebtem Boden durch Versiegelung Veränderung des Bodenwasserhaushalts Veränderung des Bodenaufbaus durch Störung auf max. 9.400 m² 	nicht möglich Minimierung durch Versickerung des Niederschlags über Regenwasserteich bzw. die Ableitung in eine natürliche Vorflut bautechnische Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bei der Baudurchführung	Kompensationsmaßnahmen auf auszuweisenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabensgebietes im Umfang von ca. 10.200 m ²

Schutzgüter	Beeinträchtigungen gegenüber dem plangebenden Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Grundwasserneubildungsrate auf ca. auf max. 9.400 m² Grundfläche 	Minimierung durch Versickerung des Niederschlags über Regenwasserteich bzw. die Ableitung in eine natürliche Vorflut	Kompensationsmaßnahmen auf auszuweisenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabensgebietes im Umfang von ca. 10.200 m ²
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> geringe Änderung im Mikroklima 	Maßnahmen der Grünordnung (Gehölz- und Baumpflanzungen mit Pufferwirkung)	externe Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	Maßnahmen der Grünordnung (Gehölz- und Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebiets)	Kompensationsmaßnahmen auf auszuweisenden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabensgebietes im Umfang von ca. 10.200 m ²

Abbildung 10 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation für einzelne Schutzgüter

8.5. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen der Wiederherstellung oder Sicherung von Schutzgütern oder deren Funktionen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich erbracht. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer neuen Bedeutung flächenscharf abzugrenzen und dem Ausgleichsflächenkataster des LfU zu melden. Eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung im Sinne unten genannter Ausgleichsflächenplanung ist sicherzustellen und kann überprüft werden.

- diese mit einem Mindestabstand von 10 Metern bzw. im nördlichen Teil von 20 Metern zu den umgebenden Waldrändern (Abstand von der Grundstücksgrenze) zulässig. Die so entstehenden Randstreifen sind als Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung auszuweisen. Die Randstreifen sind als Mähwiesenstreifen zu erhalten und zweischürig mit einer Frühjahrs- und einer Herbstmahd (ab 15. September) zu entwickeln, wobei in Waldrandnähe bestehende Hochstauden- und Altgrasfluren von einer Mahd auszunehmen sind. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Ausgleichsflächen, auch mit Festmist, ist unzulässig.
- Die im südlichwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ausgewiesene Ausgleichsfläche ist bis auf den Grabenbereich (siehe unten) als zweischürige Mähwiese mit einer Frühjahrs- und einer Herbstmahd (ab 15. September) zu entwickeln, wobei in Gehölz- und Grabennähe bestehende Hochstauden- und Altgrasfluren von einer Mahd auszunehmen sind. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Ausgleichsflächen, auch mit Festmist, ist unzulässig.

- Im südlichwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist auf den dort ausgewiesenen Ausgleichsflächen die ehemalige Grabenstruktur wieder herzustellen. Sie ist im Osten an den bestehenden Grabenrest mit Regenwasserweiher und im Westen an den Taufkirchner Bach anzubinden. Der Graben ist in einer Tiefe von 60 cm bis maximal 80 cm und mit einer Sohlenbreite zwischen 0,5 und 1 Meter zu gestalten. In unregelmäßigen Abständen sind Aufweitung vorzusehen. Die südexponierte Böschung des Grabens (nördliches Grabenufer) ist mit einer maximalen Böschungsneigung von 25°, die nördliche Böschung in unterschiedlichen Neigungen zwischen 15° und 40° auszubilden. Das ausgebagerte Material ist als unregelmäßiger Wall am nördlichen Grabenufer anzuschütten oder abzufahren. Am Eintritt des Grabens in den bestehenden Gehölzrand des Taufkirchner Baches ist eine Stützwelle zu errichten, die einen dauerhaften Wasserstand im Graben von höchstens 50 cm unter Flur gewährleistet. Von der Böschungsoberkante aus ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen zu beiden Seiten des Grabens zu belassen, der durch eine Herbstmahd ab dem 15. September zu pflegen und in Richtung einer feuchten Hochstaudenflur zu entwickeln ist. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen. Eine Düngung dieser Pufferstreifen, auch mit Festmist, ist unzulässig.
- Entlang des Grabens und an der Südgrenze der westlichen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich sind partiell Pflanzungen aus standortgemäßen, heimischen Bäumen und Sträuchern nach Planzeichen anzulegen und zu erhalten. Es ist eine Auswahl an unten genannten Arten zu verwenden.

Artenwahlliste Gehölzpflanzungen:

Bäume:

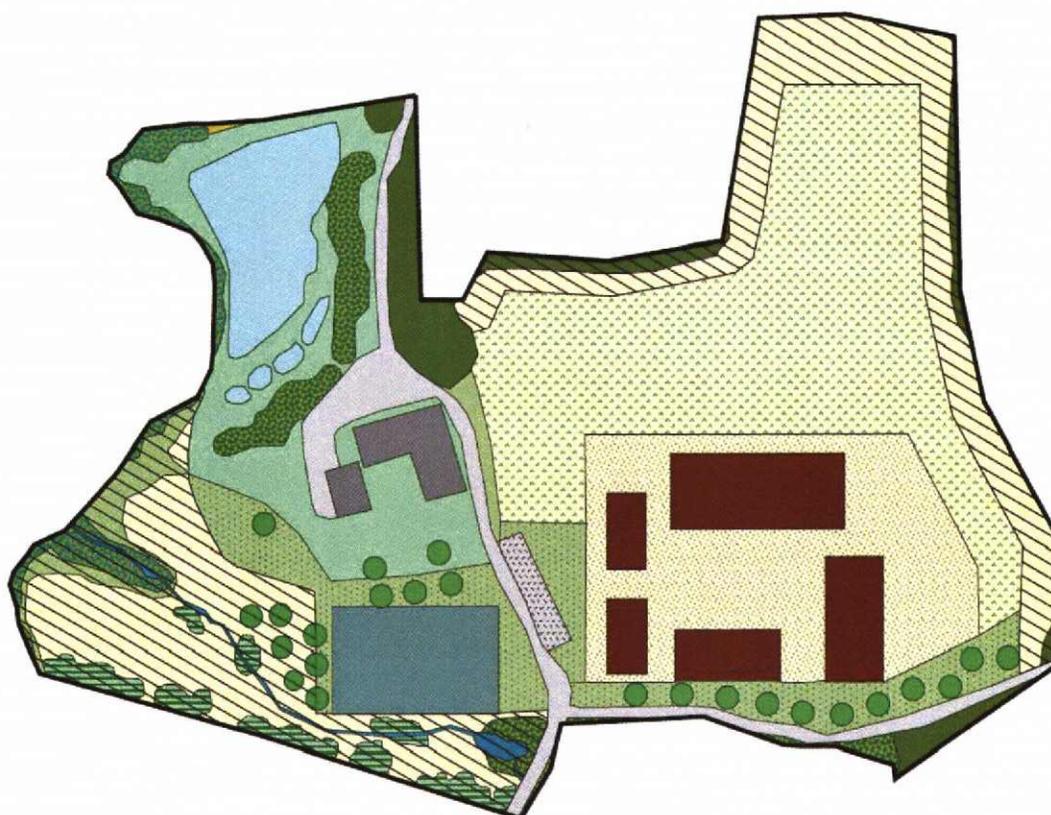
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| • Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| • Zitter-Pappel | <i>Populus tremula</i> |
| • Silber-Pappel | <i>Populus alba</i> |
| • Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |

Pflanzqualität: Hochstamm, STU 14-16;

Sträucher:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| • Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| • Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| • Wasser-Schneeball | <i>Viburnum opalus</i> |
| • Europäisches Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |

Pflanzqualität: Heister 2xv 100-125 oder Sträucher mind. 5-7 Grundtriebe 60-100,
Weiden auch als Stecklinge



Legende Planung

	Gebäude Bestand		Hochstauden / Altgrasbestände
	Gebäude Neu		Wald
	Reitplatz		Weiher
	Betriebsfläche		Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Pferdekoppel		zweischürige Wiese
	Parkflächen		Flächen der Grünordnung
	Verkehrsflächen		Gehölzpflanzung
	Privates Grün		Graben
	Taufkirchner Bach mit Ufergehölz		Regenwasserteich
	Gehölze		Neupflanzung Obstbäume
			Ausgleichsflächen

Abbildung 11 Ausgleichsflächenplanung im Geltungsbereich

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen 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

Durch das Vorhaben findet ein Eingriff in den Naturhaushalt statt, der vor allem die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Landschaftsbild betrifft. Durch die Lage des Vorhabens wirkt sich der besonders belastende Eingriff bezüglich des Landschaftsbildes nur in unmittelbarer Umgebung aus. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde für die Flächen, die nur von einer geringen Nutzungsänderung betroffenen sind, der Kompensationsfaktor 0,3 ermittelt. Für überbaute Flächen oder Flächen mit einer gravierenden Nutzungsänderungen wurde der Kompensationsfaktor 0,8 festgelegt. Als wirksame Ausgleichsmaßnahmen wurden Wiesenstreifen im Bereich der Waldränder sowie die Wiederherstellung eines Grabenkomplexes mit Anbindung an den Taufkirchner Bach entwickelt. Vor allem letztere Maßnahme bindet auch eine bereits bestehende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs besser an die vorhandenen Strukturen des Taufkirchner Baches an.

Insgesamt können so die Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter durch die Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden, sowie die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden.

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

Tabelle 4 Ergebniszusammenfassung



natureconsult

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier,

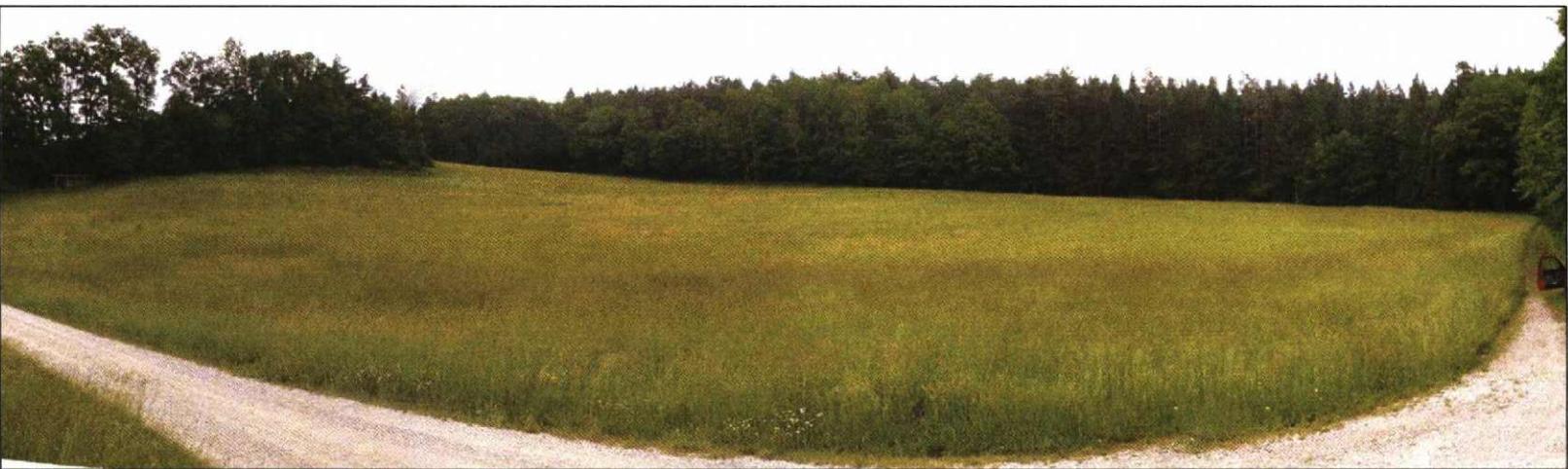
Altötting / Türkheim, 3. August 2007

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 (2007b): 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 (2007): Grundwassermessstellen. Geo-Fachdatenatlas /
Bodeninformationssystem Bayern; URL: <http://www.bis.bayern.de>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2007c): Kartenservice zur Umsetzung der EU-Wasserrahmen-
richtlinie 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 (2007): Biotopkartierung – LKR Mühlendorf;
URL: <http://www.bayern.de/lfu/natur/biotopkartierung/index.html>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): 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 STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Hrsg.) (2003):
Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
(ergänzte Fassung). - München

Anhang

Fotodokumentation



- Panoramabild des östlichen Geltungsbereichs (Standort der Neubebauung und der Pferdekoppeln) von Westen
- Panoramabild des östlichen Geltungsbereichs (Standort der Neubebauung und der Pferdekoppeln) von Süden



- Südlicher Bereich des Geltungsbereich mit Grabenrest (geplante Ausgleichsfläche)
- Teil des Grabenrestes



- Blick von Osten in den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Lage der geplanten südlichen Ausgleichsfläche), im Hintergrund die Ufergehölze des Taufkirchner Bachs, recht im Bild der Grabenrest.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1	Lage des Vorhabensgebiets.....	4
Abbildung 2	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zucht- und Reiterhof – Hermansthal 4“.....	5
Abbildung 3	Mähwiese im Nordosten des Geltungsbereichs.....	9
Abbildung 4	Blick vom Nordosteck des Geltungsbereichs auf den Standort des Reiterhofs	10
Abbildung 5	Konzeptbodenkarte des Gebietes	11
Abbildung 6	Wassersensible Zonen im Planungsraum mit schematischem Geltungsbereich	13
Abbildung 7	Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsregion 16 „Südostoberbayern“	14
Abbildung 8	Geländeausprägung im Planungsraum	14
Abbildung 9	Geltungsbereich mit Geländemorphologie und Darstellung der Baukörper	18
Abbildung 10	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation für einzelne Schutzgüter.....	22
Abbildung 11	Ausgleichsflächenplanung im Geltungsbereich.....	24

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1	Bodenprofil aus einem Normgley des Taufkirchner Baches oberhalb des Geltungsbereichs	12
Tabelle 2	Daten zum Taufkirchner Bach als im Bezug auf die WRRL	12
Tabelle 3	Ausgleichsflächenbedarf - Herleitung	21
Tabelle 4	Ergebniszusammenfassung.....	25