

Gemeinde Buch am Buchrain
Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Oberndorf Ost“

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberndorf“

Entwurf in der Fassung vom 04.12.2018, geändert am 07.05.2019

umfassend die Grundstücksflurnummern: -

und die Teilgrundstücksflurnummern: 1647, 1647/1, 1649, 1653

in der Gemarkung Buch am Buchrain.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Planerischer Leitgedanke.....	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Geplante Art der baulichen Nutzung	4
4.3	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	4
4.4	Bauliche Gestaltung.....	4
4.5	Versorgung und Entsorgung	5
4.6	Niederschlagsentwässerung.....	5
5	Einwohner	5
6	Flächenbilanz	5
7	Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf"	6

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am beschlossen, für den Bereich der Teilflurstücke 1647, 1647/1,1649, 1653 den Bebauungsplan „Oberndorf“ aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 05.07.2016 ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

2 Planerischer Leitgedanke

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht eine moderate Entwicklung des Ortes Oberndorf vor. Im neu aufgestellten, rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden in Oberndorf einige Flächen für eine Bebauung herausgearbeitet und festgelegt. Auf diese Weise soll eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortes erfolgen, da derzeit in Oberndorf kein Bauland für Wohnbebauung zur Verfügung steht.

Insbesondere soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Kinder von Einheimischen nicht aus Oberndorf wegziehen müssen, sondern dort bauen und leben können.

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Gemeindestraße von Kaltenbach nach Innerbittlbach. Aufgrund der bestehenden Bebauung bietet sich hier eine städtebaulich günstige und sinnvolle Erweiterung des Ortes an.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich mit der nächsten Änderung berichtigt.

Das Planungsgebiet umfasst 5 Parzellen für Einzelhäuser mit variierenden Grundstücksgrößen. Die Parzelle 3 enthält bestehende Bebauung und wird zur Erreichung einer geregelten städtebaulichen Struktur hier mit aufgenommen.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4.726 m².

Das Baugebiet liegt im östlichen Bereich von Oberndorf und schließt an die im Nordwesten und im Südosten bestehende Bebauung (Wohnhäuser) an. Südlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Fläche an. Westlich des Gebietes verläuft die Gemeindestraße (Verbindung Kaltenbach - Innerbittlbach).

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Das Gelände fällt im Geltungsbereich von Westen nach Osten um ca. 8 m (von Gemeindestraße bis Bachlauf) ab.

4 Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die westlich verlaufende Gemeindestraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine bestehende Anliegerstraße.

4.2 Geplante Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

4.3 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch eine Nutzungsschablone in Verbindung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Punkt A) sowie textlich festgesetzt. Hierdurch werden die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die maximal zulässige Grundfläche geregelt.

Es sind gemäß Festsetzung B 2.1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Diese zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8.

4.4 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 81 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen, der Firstrichtungen, die Ausbildung von Wintergärten und Erkern, die Festlegungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachdeckung, Festlegungen der Dachaufbauten, die Ausbildung von Garagen und Stellplätzen und die Festsetzung von Einfriedungen.

Bei Gebäuden, bei denen die Festlegung der Firstrichtung von städtebaulicher Bedeutung ist, wird eine Firstrichtung verpflichtend festgesetzt. Dies betrifft die Südlichen Gebäude, die für den Ortsrand prägend sind.

Um eine harmonische Ortsgestaltung und eine ortstypische Bauweise zu sichern, werden als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Unter Festsetzung B 2.3 wird eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.5 Versorgung und Entsorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in diesem Gebiet über Kleinkläranlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung.
Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromversorger.

4.6 Niederschlagsentwässerung

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich nicht möglich ist, wird es abgeleitet. Im Zuge der Planungen wird von der Gemeinde zu prüfen, ob die bestehenden Entwässerungseinrichtungen einschl. erforderlicher Rückhaltung ausreichend sind, um auch die zusätzlichen Regenmengen aufzunehmen. Anderenfalls sind die Anlagen zu überplanen und ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

5 Einwohner

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bei einer durchschnittlichen Dichte der Wohneinheiten (je Einzelhaus 1-2 WE) mit etwa 8 Wohneinheiten zu rechnen.

Bei einer Belegungsdichte von 3 Personen je Wohneinheit wird durch den Bebauungsplan Wohnraum für ca. 25 Personen geschaffen.

6 Flächenbilanz

Verkehrsflächen:	301 m ²
Fläche der Wohnbaugrundstücke:	3.654 m ²
Ausgleichsflächen:	771 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	4.726 m²

7 Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens
- 1.2 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans
- 1.3 Darstellung einschlägiger Fachgesetze

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
- 2.2. Schutzgebiete
 - 2.2.1 Natura 2000 (§ 34 BNatSchG)
 - 2.2.2 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
 - 2.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG / Art. 16 BayNatSchG)
 - 2.2.4 Überschwemmungsgebiete
- 2.3 Potentielle natürliche Vegetation
- 2.4 Spezieller Artenschutz

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- 3.1 Schutzgut Boden
- 3.2 Schutzgut Wasser
- 3.3 Schutzgut Klima und Luft
- 3.4 Schutzgut Landschaft
- 3.6 Schutzgut Arten und Lebensräume
- 3.7 Schutzgut Mensch
- 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

- 5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- 5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Ausgleichsmaßnahmen

6. Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

8. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen (allgemeinverständlich)

1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Buch am Buchrain beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Oberndorf" die städtebauliche Ordnung für die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbebauung im Ortsteil Oberndorf zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südöstlich an Oberndorf anschließend innerhalb des Kaltenbachtals. Die vorgesehene Wohnbebauung würde unmittelbar nördlich und südlich an die Ortsverbindungsstraße nach Riching zwischen zwei bestehenden Hofstellen befinden.

Ziel ist die Ausweisung eines Wohngebiets mit einem Geltungsbereich von ca. 4.820 m² welches die Flurstücke 1647, 1647/1, 1649T und 1653T Gemarkung Buch am Buchrain einbezieht

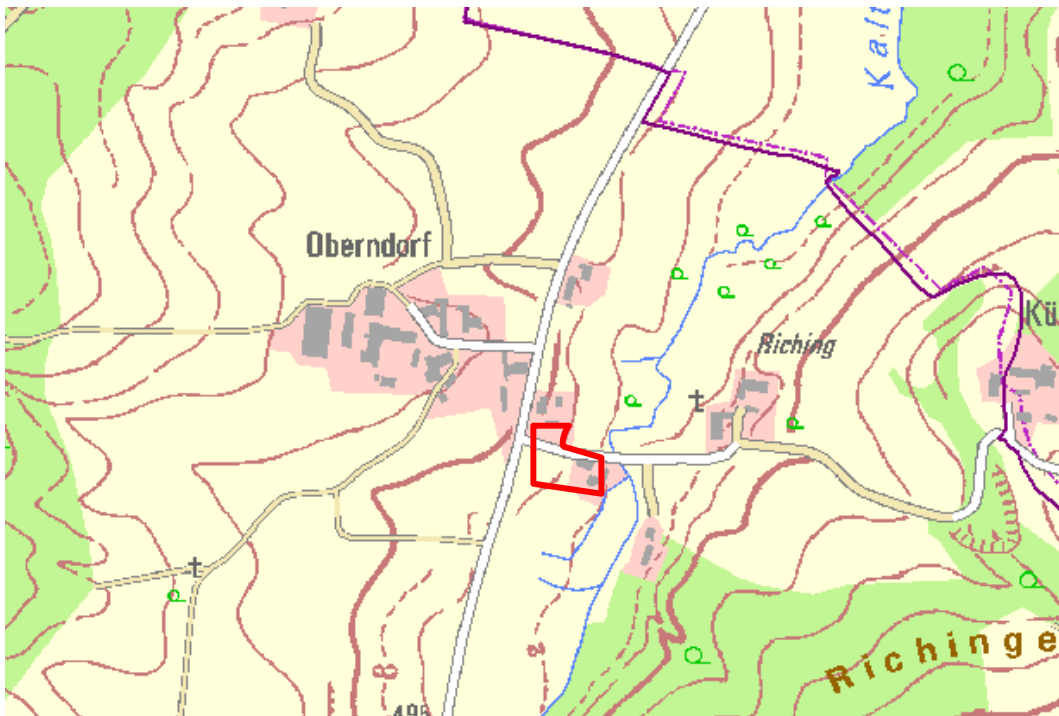


Abbildung 1 – Ungefähre Lage des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Oberndorf“

1.2 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buch am Buchrain in der gültigen Fassung vom 05.07.2016 wurde der im Bebauungsplan "Oberndorf" vorgesehene Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Eine Einbindung in das Landschaftsbild soll durch festgesetzte Grünflächen im Norden und Osten sowie einer Obstwiese im westlichen Geltungsbereich gewährleistet werden.

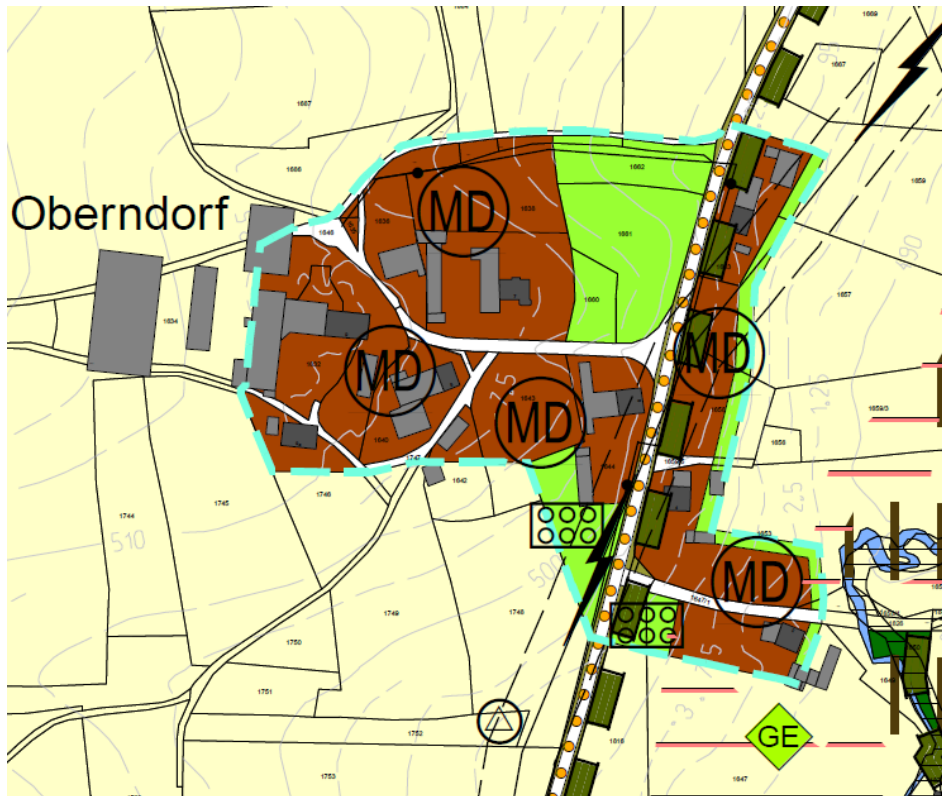


Abbildung 2 – Inhalte des Flächennutzungsplans

1.3 Darstellung einschlägiger Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung ist für das Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heranzuziehen. Ebenso §§ 13 und 14 Abs. 1 BNatSchG, da Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich bereits versiegelte Flächen durch Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 1647 und einer Straße auf Flur-Nr. 1647/1. Ansonsten sind landwirtschaftlich intensiv genutzte, artenarme Grünlandbestände auf Flur-Nr. 1653 und 1647 sowie zwei kleinere Streuobstbestände (mit ca. 430m² und 200 m²) mittleren Alters vorhanden.

2.2. Schutzgebiete

2.2.1 Natura 2000 (§ 34 BNatSchG)

Westlich an den Geltungsbereich befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Isen mit Nebenbächen" (DE7739-371). Durch den Bebauungsplan werden keine Lebensraumtypen (i.d.F. WA91E0-Auwälder) gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt.

Es befinden sich keine potenziellen Lebensstätten von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Isen mit Nebenbächen“ wird daher nicht angenommen werden.



Abbildung 3 – Lage des FFH-Gebiets (rote Fläche)

2.2.2 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (§ 23 und § 26 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberndorf" befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Isental und südliche Quellbäche".

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es u.a. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie die Funktion als Erholungsgebiet zu erhalten. Handlungen die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck widerlaufen sind verboten.

Der Erlaubnis des Landratsamt Erding bedarf u.a. wer im Landschaftsschutzgebiet bauliche Anlagen aller Art errichten oder Veränderungen der Erdoberfläche vornehmen will.

Die Erlaubnis ist unbeschadet anderer Rechtsvorschriften zu erteilen, wenn das Vorhaben nicht geeignet ist Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung auszulösen oder diese schadhafte Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die schadhafte Wirkung auf das Landschaftsbild wird durch grünordnerische Maßnahmen sowie unmittelbar im Kaltenbach liegende Ausgleichsflächen ausgeglichen.

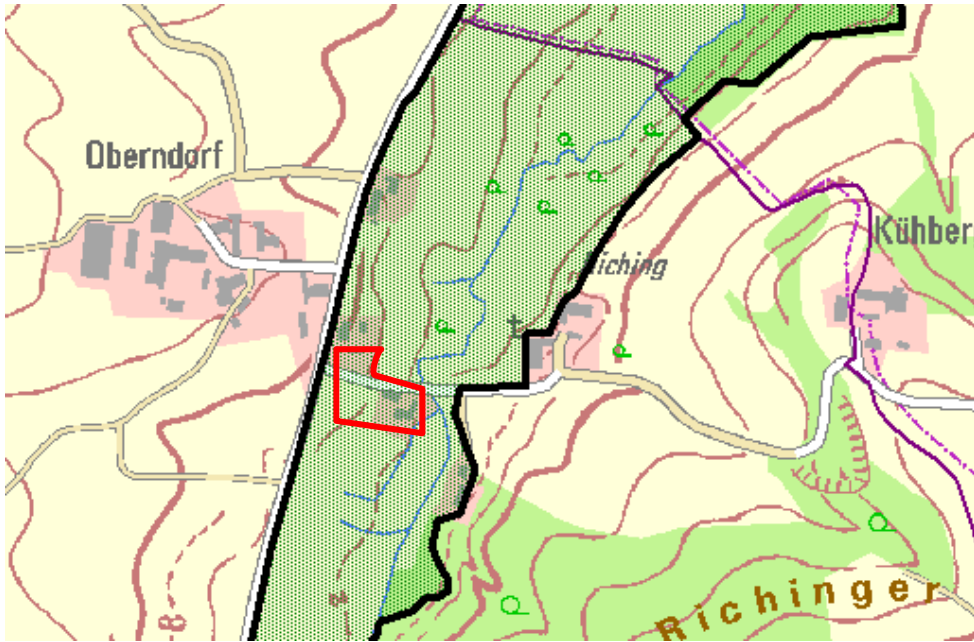


Abbildung 4 – Lageplan Landschaftsschutzgebiet (grün) und Geltungsbereich (rot)

2.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG)

Ungefähr 15 bis 20m Westlich des Geltungsbereich befindet sich der Kaltenbach, dessen Abschnitt nördlich der Brücke Richtung Ricking als gesetzlich geschütztes Fließgewässer (FW00BK) mit galerieartig ausgeprägten Auwaldsäumen (WA91E0) und Feuchtvegetation wie Röhricht (VH00BK) und Resten von Feuchtwiesen (GN00BK) erfasst (Biotop-Nr. 7738-1061-002) ist. Diese gesetzlich geschützten Vegetationsbestände liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie des Wirkungsbereichs der zukünftigen Bebauung. Es ist somit von keiner Schädigung bzw. erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen auszugehen.

2.2.4 Überschwemmungsgebiete

Es befinden sich keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Bereich des Bebauungsplans.

2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald anzunehmen.

Im unmittelbaren Bereich des Kaltenbachs wäre mit Erlen-Eschenwald des Verbands Alno-Ulmion zu rechnen.

2.4 Spezieller Artenschutz

In der Artenschutzkartierung Bayern liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein Fundpunkt (ASK77380514) des besonders geschützten (§ 7 Abs.3 Nr. 12 BNatSchG) Großen Schillerfalters (*Apatura iris*).

Es handelt sich um den Nachweis eines Einzelindividuums welches beim Durchflug auf Flur-Nr. 1653 erfasst wurde. Für die Larvalentwicklung befinden sich innerhalb des Geltungs-

bereichs keine geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z.B. Salix caprea mit schattigem Mikroklima).

Die Streuobstbestände auf Flur-Nr. 1653 und Flur-Nr. 1647 verfügen aufgrund ihrer Altersstruktur über keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie z.B. Baumhöhlen, Rindenschuppen, starkes Totholz etc.

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine potenzielle Lebensstätten von streng bzw. besonders geschützten Tierarten. Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten wird daher nicht angenommen.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt und in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung des Eingriffs unterschieden. Bei der Bewertung wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden:

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderung des Mikroklimas

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

3.1 Schutzgut Boden

Ziele

Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Beschreibung Bestand

Es ist ein Bodenkomplex aus Gleye und anderen grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechendem Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Auswirkungen und Bewertung

a)baubedingte Auswirkungen

Durch die Erschließung sowie Errichtung der Wohnbebauung inklusive Zufahrten und Nebengebäude werden natürlich gewachsener Oberboden sowie deren untere Bodenhorizonte abgetragen und versiegelt.

b) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen setzen sich langfristig fest. Ökologische Funktionen des Bodens wie das natürliche Abflussverhalten und Retentionsvermögen bleiben nachhaltig beeinträchtigt.

Bestehende Einträge durch Dünger und Pflanzenschutzmittel entfallen zukünftig. Durch die Festsetzung zum flächensparenden Bauen, wasserdurchlässiger Beläge sowie gärtnerischer Nutzung der Grundstücke werden die Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst gering gehalten.

Ergebnis

Durch die geplante Bebauung wird ein Teil der Fläche versiegelt und die Bodenfunktion beeinträchtigt. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen und gärtnerischer Nutzung mit standortheimischen Gehölzen kann der Funktionsverlust des Schutzgutes Boden gemindert werden.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden wird als **mittel** eingestuft.

3.2 Schutzgut Wasser

Ziele

Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers.

Beschreibung Bestand

Unmittelbar im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit grundwassernahen Bodenschichten ist nicht zu rechnen. Wasserschutzgebiete sind keine im direkten Planungsumfeld vorhanden.

Auswirkungen und Bewertung

a)baubedingte Auswirkungen

Durch den Abtrag von Oberboden gehen die ökologischen Bodenfunktion Grundwasserneubildung, Retentionsvolumen oder die Filtrationsleistung verloren. Mit Veränderungen des Grundwasserstandes ist nicht zu rechnen. Während der Bauzeit kann es zu unbeabsichtigten Einträgen von Fremdstoffen kommen.

b) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der Bodenversiegelung wird die Grundwasserneubildung sowie Filtrationsleistung dauerhaft reduziert. Einträge durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

Ergebnis

Durch die Bebauung kommt es zu einer Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht anzunehmen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen soweit wie möglich minimiert.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser wird als **gering** eingestuft.

3.3 Schutzgut Klima und Luft

Ziele

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

In Oberndorf liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei 7,7 C° und der durchschnittliche Jahresniederschlag aufgrund der Lage im Alpenvorland bei 916 mm. Die Grünland- und Gehölzbestände dienen der Kaltluftproduktion. Gehölze nehmen zusätzlich eine Luftreinigungsfunktion für unterschiedliche Emissionen wie z.B. Staub oder Abgase erfolgt. Vorbelastungen bestehen durch versiegelte Flächen wie die GV-Straße nach Ricking sowie den Bestandsgebäuden.

Auswirkungen

a) Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zeitweise zu stärkeren Staub- und Abgasbelastung kommen, welche jedoch nur kurzfristig und eng lokal begrenzt auftreten.

b) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kann es zu einer geringen Veränderung von Luftaustaubahnen im Kaltenbachtal kommen. Die Zunahme an versiegelter Fläche trägt zur lokalen Aufheizung des Mikroklimas bei. Die Gebäude emittieren Abgase.

Ergebnis

Durch die Bebauung kommt es zu einer Verschlechterung des Mikroklimas, welches jedoch gleichzeitig mittels Minimerungsmaßnahmen wie Durch- und Eingrünung sowie eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen in seiner Funktion verbessert wird.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Klima wird als **gering** eingestuft.

3.4 Schutzgut Landschaft

Ziele

Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile, Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit Isen-Sempt-Hügelland, welches eine in der Rißeiszeit geprägte, viel gestaltige Altmoränen-landschaft ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines breiten, konkaven Bachtals des Kaltenbachs. Oberndorf grenzt weilerartig in das Kaltenbachtal an. Bis auf den in Teilen noch naturnahen, unverbauten Kaltenbach mit seinen galerieartigen Auwaldbeständen sowie einzelnen Ufergehölzen sind kleinere Streuobstbestände und gärtnerische Baum- und Strauchbestände die einzigen naturnahen Landschaftselemente in der sonst land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft. Naturnahe Landschaftselemente wie z.B. Feldhecken oder Raine fehlen komplett.

Auswirkungen

a) Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit wird das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt. Baukörper wirken Anfangs durch fehlende Ein- und Durchgrünung landschaftsfremd und beeinträchtigen temporär das Landschaftsempfinden.

b) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baukörper zerschneiden dauerhaft Sichtbeziehungen. Durch festgesetzte Ortsrandeingrünungen und den eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet und in Teilen aufgewertet.

Ergebnis

Langfristig wird sich die Bebauung durch festgesetzte grünordnerische Vorgaben in das Landschaftsbild einfügen. Als bestehende Beeinträchtigung bleibt die Störung von Sichtbeziehungen im Kaltenbachtal.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft wird als **mittel** bewertet.

3.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Ziele

Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften

Beschreibung Bestand

Ein Großteil des vorgesehenen Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich intensiv als mehrschürige Wirtschaftswiese (5 bis 6 Schnitte pro Jahr, regelmäßige Düngung) genutzt. Es handelt sich daher um artenarmes Wirtschaftsgrünland mit geringem ökologischem Wert.

Auf einem Teilbereich der Flur-Nr. 1647 und Flur-Nr. 1653 befindet sich ökologisch wertvolle Streuobstbestände mittleren Alters mit artenarmen Grünlandbestand als Unterwuchs.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung gehen das Wirtschaftsgrünland sowie Teile von Streuobstbeständen samt ihrer Funktion für den Naturhaushalt verloren.

Grundsätzlich erfolgt eine differenzierte Betrachtung dieser beiden Biotoptypen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt zu einer unterschiedlichen Bewertung des Kompensationsfaktors führt

a) baubedingt

Wirtschaftsgrünland geht verloren, naturschutzfachlich handelt es sich um einen Bereich von geringer Wertigkeit.

Streuobstbestände gehen in Teilen verloren. Dem Naturhaushalt wird hierdurch ein Gebiet mit mittlerer Wertigkeit entzogen.

b) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Verhältnis zum ehemaligen Wirtschaftsgrünland entsteht durch die Ein- und Durchgrünung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzungen trotz des Verlustes von Boden ein erhöhtes Nahrungsangebot für die heimische Fauna.

Der Verlust der Streuobstbestände wird durch einen höheren Kompensationsfaktor berücksichtigt. Neben der Anlage von neuen Streuobstbeständen wird durch die Anlage einer standorttypischen Feuchtwiese ein für den Naturhaushalt wertvoller Biotoptyp sowie im Kaltenbach nicht mehr vorhandener aber einst typischer und artenreicher Grünlandbestand etabliert.

Ergebnis

Das Wirtschaftsgrünland ist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und naturfernen Ausprägung für das Schutzgut Arten und Lebensräume als **gering** einzustufen, durch die zukünftige gärtnerische Nutzung bzw. Bepflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten können sich das Nahrungsangebot für Insekten bzw. Vögel potenziell verbessern.

Aufgrund ihrer wertvollen Funktion für den Naturhaushalt nehmen die Streuobstbestände eine **mittlere** Funktion für das Schutzgut Arten und Lebensräume ein.

3.7 Schutzgut Mensch

Ziel

Erhaltung und qualitative Entwicklung von Nah- und sonstigen Erholungsgebieten mit hervorragender Bedeutung

Bestand

Das Kaltenbachtal ist mit grundsätzlich für Erholungssuchende nicht erschlossen. Im Bereich des Bebauungsplans besteht eine Vorbelastung durch bestehende Gebäude sowie die Straße nach Riching.

Auswirkungen

a) baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase gibt es zeitweise stärkere Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen durch Lärm und Staubeentwicklung

b) anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Gebäude werden bestehende Sichtbeziehungen sehr lokal beeinträchtigt, langfristig werden Beeinträchtigungen durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert. Das Kaltenbachtal bleibt nach wie vor zugänglich und einsehbar.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch wird als **gering** bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist keine Betroffenheit zu erkennen.

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

Der Geltungsbereich wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Im Falle einer nicht Durchföhrung würde die derzeitige Nutzung wahrscheinlich fortgeföhrt werden.

Bei einer ausbleibenden Siedlungsentwicklung in Oberndorf ist mit einem Wegzug der jungen Dorfbevölkerung zu rechnen. Dies trifft im verstärkten Maße auch für den Hauptort Buch zu.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Durch die Errichtung von Gebäuden sowie Verkehrsflächen entsteht ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG. Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft sind verpflichtet vermeidbare Eingriff zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Anpassung der Bebauung an das natürliche Geländere relief
- Einsatz versickerungsfähiger Belägen, Reduzierung Versiegelungsgrad
- Inanspruchnahme von Boden nur im gering möglichen Umfang, Vermeidung von langen Zufahrten

Schutzgut Wasser

- Versickerung von Dachwasser
 - Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Inanspruchnahme von Boden nur im gering möglichen Umfang, Vermeidung von langen Zufahrten

Schutzgut Klima/Luft

- Schaffung naturnaher Ortsrandeingrünung mit klimatischer Ausgleichsfunktion

Schutzgut Landschaft

- Einbindung der Bebauung über Grünflächen zur Anlage von Ortsrandeingrünungen
- Erhalt von Gehölzbeständen entlang des Kaltenbachs
- Anlage einer Obstwiese am Westrand des Geltungsbereichs

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Anlage einer Obstwiese am Westrand des Geltungsbereichs
- Schaffung einer artenreichen Feuchtwiese entlang des Kaltenbachs
- Anlage von naturnahen Ortsrändern mit heimischen Baum- und Straucharten dienen als Lebensraum für die heimische Tierwelt

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsbedarf

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte im ersten Schritt eine Bewertung des Ausgangszustandes für Natur und Landschaft anhand der Listen 1a bis 1c des Leitfadens "Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft".



Abbildung 5 – Ausgangszustand der Gebiete mit Bedeutung für den Naturhaushalt

Die bestehende Bebauung auf Flur-Nr. 1653 und die Straße auf 1647/1 als Eingriffsneutral bewertet. Für das Wirtschaftsrundland wurde ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Kategorie I, geringe Eingriffsintensität) und für die Streuobstbestände ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Kategorie II, geringe Eingriffsintensität) festgesetzt.

Der erforderliche Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Eingriffsfläche	m ²	A/E-Faktor	Summe
MD - Kategorie I	895	0,3	269 m ²
MD – Kategorie II	780	0,6	468 m ²
Bestand	1.775	0	0 m ²
Ortsrandeingrünung	710	0	0 m ²
Ausgleichsbedarf			737 m²

Ausgleichsfläche			Summe
Ausgleichsmaßnahme 1			500 m ²
Ausgleichsmaßnahme 2			280 m ²

Kompensationsumfang			780 m²
---------------------	--	--	--------------------------

Tabelle 1 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von 780m² wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von 737 m² erfüllt.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Aufstellung des Bebauungsplan wurde ein Kompensationsbedarf von 776 m² ermittelt. Dieser wird durch zwei unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer eingriffsnähe erbracht.

Ausgleichsmaßnahme 1 - Anlage einer artenreichen Feuchtwiese (ca. 500m²)

Ausgangszustand: Artenarmes Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Artenreiche Feuchtwiese (Biotoptyp: GN00BK)

Pflege- und Entwicklungskonzept:

- Aushagerung der Fläche durch Düngeverzicht und möglichst häufiger Mahd mit Abtransport (3 Jahre lang)
- 4. Jahr Neuansaat mit standorttypischer, autochthoner Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder durch Mähguttransfer artenreicher Spenderflächen
- Nach Neuanlage der Feuchtwiese sind Pflegeschnitte („Schröpschnitte“) zur Verdrängung unerwünschter Begleitarten vor zu sehen
- Unterhaltungspflege: 1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt ab September, Abtransport des Schnittguts, kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln

Ausgleichsmaßnahme 2 – Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland (ca. 280 m²)

Ausgangszustand: Artenarmes Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Grünland (Biotoptyp: GE00BK)

Pflege- und Entwicklungskonzept

- Pflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstamm, lokaltypische Sorte (StU 10-12 cm)
- Neuansaat des Grünlands mit standorttypischer, autochthoner Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder durch Mähguttransfer artenreicher Spenderflächen
- Nach Neuanlage des artenreichen Grünlands sind Pflegeschnitte („Schröpschnitte“) zur Verdrängung unerwünschter Begleitarten vor zu sehen

- **Unterhaltungspflege:** 2 bis 3 Schnitte mit Abfuhr des Mähguts, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist abzutransportieren, kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel



Abbildung 6 – Lage Ausgleichsfläche 1 und 2

6. Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen

Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich werden nach Baunutzungsaufnahme von der Gemeinde Buch am Buchrain kontrolliert. Die Einhaltung der Ausgleichsverpflichtungen wird durch die Gemeinde Buch am Buchrain im Abstand von 5 Jahren kontrolliert.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buch am Buchrain wurde der zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Grund ist die bestehende Nachfrage nach Bauland von ortsansässigen Familien aus Oberndorf. Die Ausweisung des Bebauungsplans entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Buch am Buchrain.

Im Dorfgebiet Oberndorf gibt es aktuell keine weiteren Möglichkeiten der bedarfsgerechten Ausweisung von Bauland.

8. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen (allgemeinverständlich)

Um der Nachfrage nach Bauland durch ortsansässige Familien sowie zur Aufrechterhaltung eines gemischten demografischen Gefüges soll im Ortsteil Oberndorf der Gemeinde Buch am Buchrain durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Die mit der Ausweisung des Bebauungsplans entstehenden Beeinträchtigung des Naturhaushalts mit seinen biotischen und abiotischen Schutzgütern wurde im Rahmen des Umweltberichts untersucht.

Zusammenfassen ist von folgenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans auszugehen:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Boden	Mittel
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Landschaftsbild	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering / Mittel
Kultur und Sachgüter	nicht relevant
Mensch	gering

Tabelle 2 – Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachteilige Umweltauswirkungen werden durch Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Durch- und Eingrünung des Gebiets reduziert sowie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Anlage einer artenreichen Streuobst- sowie einer artenreichen Feuchtwiese kompensiert.

gezeichnet:

1. Bürgermeister

.....
Ferdinand Geisberger

Planverfasser:

Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....
Thomas Binkert