

Markt Gangkofen

Innenbereichssatzung
Gangkofen - Ortsteil Dirnaich
(Erweiterung) und
Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan durch
Deckblatt Nr. 31

Umweltbericht

Verfahrensstand

Vorentwurf zum Verfahren gemäß
§§ 3.1 und 4.1 BauGB

Planungsträger

Markt Gangkofen
Marktplatz 21/23
84140 Gangkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

30.04.2018

Inhalt

1	Inhalt und Ziele der Planung	3
2	Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen.....	4
2.1	Schutzgut Mensch (Lärm)	4
2.2	Schutzgut Klima/Luft	5
2.3	Schutzgut Boden.....	6
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
2.6	Schutzgut Mensch (Landschafts-/Ortsbild und Erholung).....	9
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.8	Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes	9
3	Zusammenfassung	10

1 Inhalt und Ziele der Planung

Standort

Lage:	westlicher Siedlungsrand von Dirnaich südexponierte Hanglage
Vornutzung:	Landwirtschaft (Acker)
Nutzung im Umfeld:	N: Landwirtschaft (Acker) O: Siedlung (Dorfgebiet) S: überörtliche Straße (B388) W: Landwirtschaft (Acker)

Planungsziel

Mit der Innenbereichssatzung soll maßvolles Wohnbaurecht im Bezug auf eine konkrete Anfragen eines ortsansässigen Bürgers geschaffen werden.

Planungsinhalt

Die Planung sieht die Erweiterung des Dorfgebiets (MD) nach Westen vor. Westlich und östlich der Kreisstraße wird Baurecht für Einzelhäuser auf einer bzw. zwei Parzellen geschaffen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst eine Fläche von 0,33 ha. Davon werden 0,21 ha für Bebauung und Privagarten, 0,06 ha für naturnahe Eingrünung und 0,06 ha für ökologische Kompensationsflächen festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst 1,05 ha und schließt zusätzlich den Geltungsbereich einer bereits rechtskräftigen Innenbereichssatzung mit ein.

2 Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen

2.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung gesetzlich definierter Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und VDI-Richtlinie 2058, DIN 18005
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schallimmissionen von der B388
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Voraussichtlich keine Änderungen
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt:</i>	• --
<i>anlagenbedingt:</i>	• --
<i>betriebsbedingt:</i>	<p>Immissionsbelastung Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Verkehrs- und damit Immissionszunahme vernachlässigbar <p>Immissionsbelastung geplantes Siedlungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schallimmissionen von der B388 aufgrund des Abrückens (375 m) der geplanten Baukörper von der Straße unter den Richtwerten
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • --
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • qualitative Beurteilung
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich • Informationsgrundlage ausreichend

2.2 Schutzgut Klima/Luft

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Einhaltung gesetzlich definierter Immissionsschutzvorgaben nach TA-Luft, BImSchG und 39. BImSchV
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ gute siedlungsklimatische Situation aufgrund lockerer Bebauung im Umfeld mit guter Durchgrünung und angrenzender landwirtschaftlicher Flur ◦ Schadstoffimmissionen durch Verkehr auf B388
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ keine wesentlichen Veränderung zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ vorübergehende Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubimmissionen durch Baustellenverkehr für Nachbargrundstücke
<i>anlagenbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ keine siedlungsklimatischen und lufthygienischen Verschlechterungen zu erwarten
<i>betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ sehr geringfügige Zunahme der Schadstoffimmissionen für die angrenzenden Siedlungsgebiete durch neuen Erschließungsverkehr und Hausbrand vernachlässigbar
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ lockere Einfamilienhausbebauung mit umfangreicher Eingrünung
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ --
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ qualitative Beurteilung ◦ Informationsgrundlage ausreichend
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ nicht erforderlich

2.3 Schutzgut Boden

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Vorrang Innen- vor Außenentwicklung (BauGB § 1a Abs. 2; BNatSchG § 1 Abs. 3) ◦ Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen (BBodSchG § 1)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ eingeschränkte Filter-, Puffer- und Transformatorfunktionen auf intensiv genutzten Ackerflächen ◦ Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) ◦ keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ voraussichtlich keine Veränderung
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt, anlagenbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ weit gehender Verlust aller Funktionen des Bodens mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit durch Überbauung/Vollersiegelung (maximal 0,10 ha bei Ausnutzung aller Baurechte)
<i>betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ voraussichtlich keine Veränderung
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Regeneration von Bodenfunktionen und Vermeidung von Erosionsereignissen im Bereich ökologischer Kompensationsflächen und privater Grünflächen ◦ Verlust aller Bodenfunktion auf überbauten und versiegelten Flächen nicht kompensierbar
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ --
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Flächenbilanzierung ◦ Konzeptbodenkarte ◦ Informationsgrundlage ausreichend
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ nicht erforderlich

2.4 Schutzgut Wasser

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Unterlassung vermeidbarer Eingriffe in den Wasserhaushalt (WHG §1a) ◦ Verhütung von Gewässerverunreinigungen (WHG §1a) ◦ Vermeidung von Wasserabflussbeschleunigung (WHG §1a)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Stoffeinträge in Grundwasser infolge landwirtschaftlicher Nutzung (Westteil) ◦ Keine Oberflächengewässer
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ keine erhebliche Veränderung zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ erhöhtes Risiko für stoffliche Grundwassereinträge im Zuge der Erdarbeiten
<i>anlagenbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Zunahme des Oberflächenabflusses sowie Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Neubebauung/Vollversiegelung (maximal 0,10 ha bei Ausnutzung aller Baurechte)
<i>betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Stoffeinträge durch private gartenbauliche Nutzungen
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser auf befestigten, privaten Freiflächen ◦ Vermeidung von Schadstoffeinträgen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Düngemittel, Pestizide)
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ --
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Flächenbilanzierung, qualitative Bewertung
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ --

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der biologischen Vielfalt; Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (BNatSchG §1 Abs. 2, BayNatSchG Art 1) • Unterlassung vermeidbarer und Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft (BNatSchG § 15)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine erhebliche Veränderung zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i> bau-, anlagen-, betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland als Kompensationsmaßnahme sowie die geplanten, naturnahen Eingrünungsmaßnahmen (gemischte, standorttypische Hecke) am westlichen, nördlichen und südlichen Rand bedingt eine deutliche Aufwertung im Verhältnis zum Status quo.
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • --
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Amtliche Biotopkartierung • eigene Erhebung • Informationsgrundlage ausreichend
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich

2.6 Schutzgut Mensch (Landschafts-/Ortsbild und Erholung)

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Anpassung der Bebauung an Natur und Landschaft (BNatSchG § 1 Abs. 1 und 3)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Streusiedlung mit dorftypischer Eingrünung (Obstwiese) ◦ keine Erholungsnutzung
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ voraussichtlich keine erheblichen Veränderung
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>bau-, anlagen-, betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Qualität durch bauliche Entwicklung außerhalb eingegrünter Baustrukturen
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland als Kompensationsmaßnahme in direkter räumlicher Zuordnung zum Bauvorhaben ◦ Landschaftstypische Eingrünung (gemischte, standorttypische Hecke) in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ --
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ eigene Erhebung, qualitative Bewertung ◦ Informationsgrundlage ausreichend
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ nicht erforderlich

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Gefährdung von Kultur- und Sachgütern beschränkt sich auf möglicherweise zu erwartende Bodendenkmäler. Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege dokumentiert. Das Vorkommen von oberirdisch nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist in dieser Region jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, zumal ca. 80 m östlich der Entwicklungsmaßnahme ein Bodendenkmal amtlich erfasst ist (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung; Akten-Nr. D-2-7541-0079).

2.8 Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den Einzelkapiteln angesprochen (hier v.a. Boden-Wasser und Pflanzen/Tiere – Landschafts-/Ortsbild) - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

3 Zusammenfassung

Die geplante Entwicklungsmaßnahme führt v.a. bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Orts-
Landschaftsbild zu Beeinträchtigungen. Diese sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der
Maßnahme durchwegs als gering einzustufen und können zu einem großen Teil durch
entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erheblich verringert bzw. kompensiert werden.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfährt durch infolge der umfangreichen Eingrünungs- und
Kompensationsmaßnahmen eine erhebliche Aufwertung im Verhältnis zum Status quo.

Innenbereichssatzung Dirnaich - Erweiterung

Eingriffsbilanzierung

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

 Eingriffstyp B1
niedriger Versiegelungs-/Nutzungsgrad:
Gebiet geringer Bedeutung (Acker, Ortsrand)

2.070 qm

Kompensationsfaktor: 0,5
reduzierter Kompensationsfaktor bei
Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen: x 0,3
Kompensationsbedarf: 621 qm

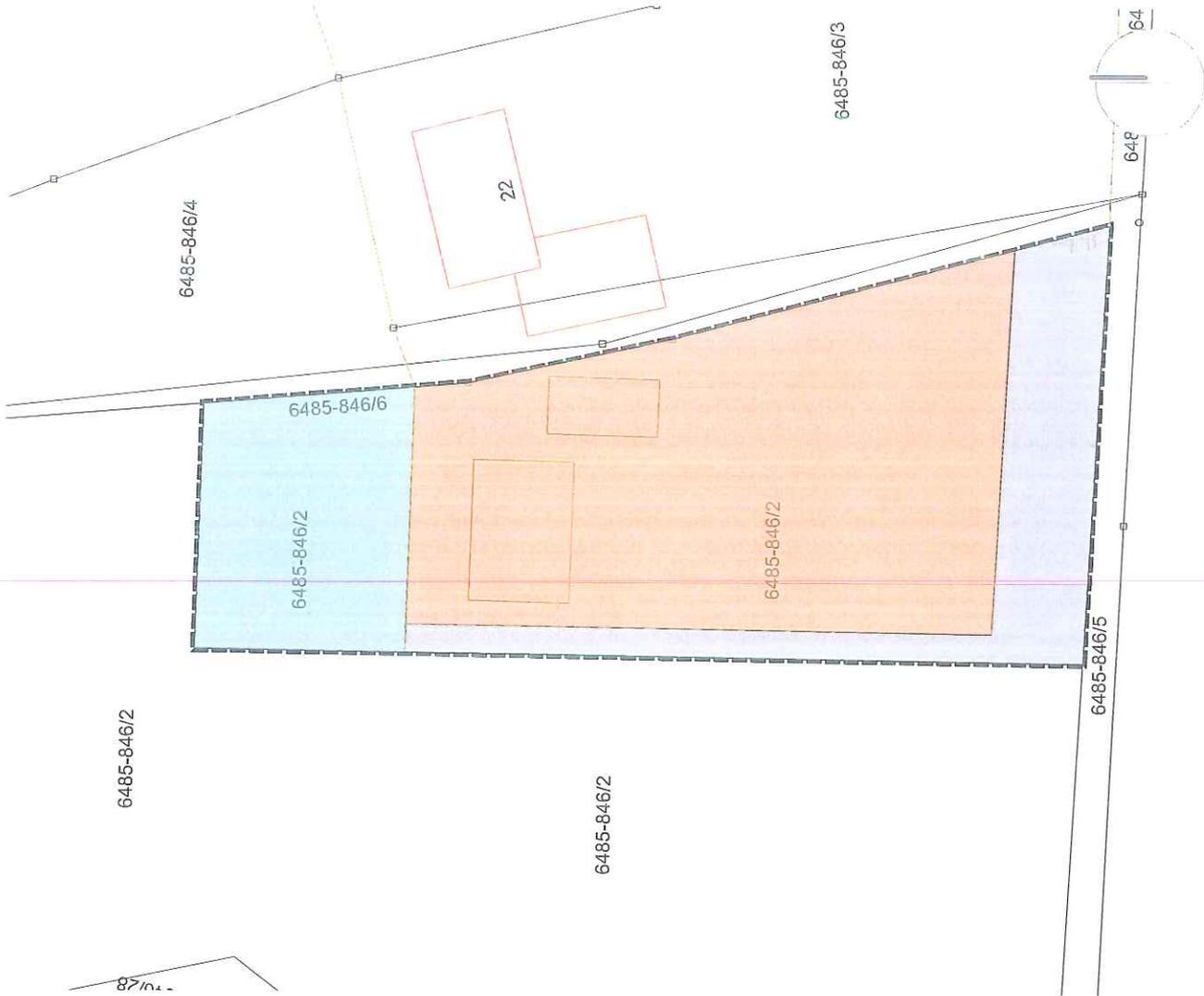
 eingriffsneutral;
bzw. wertgleiche Wiederherstellung
Kompensationsbedarf gesamt: 621 qm

 Kompensationsfläche
Entwicklung einer Ackerfläche zu einer
extensiven Streuobstwiese
Aufwertungsfaktor: 1,0
Kompensationsbedarf: 621 qm

x 1,0

Kompensationsflächen gesamt: 621 qm

Methodische Grundlage:
Leitfaden des BayStMLU zur Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung, 2003



 Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Stand: 30.04.2018, Maßstab 1 : 500

planwerkstatt karlstetter
Ringsstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de



Innenbereichssatzung Dirnaich - Erweiterung

Festsetzungen Grünordnung

-  Private Grünfläche; naturnah zu gestalten und zu pflegen
-  Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs.3 BauGB; Umwandlung einer Ackerfläche zu einer einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat von autochthonem Saatgut (Heudrusch) oder Mähgutübertragung aus artenreichen Beständen der näheren Umgebung;
Pflege: Schröpfungsschnitte nach Bedarf; später 2-malige Mahd pro Jahr (Ende Juni, September); kein Einsatz von Pestiziden u. Düngemitteln
-  Anpflanzung von Obstbäumen:
Zulässige Arten: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in robusten, regionaltypische Sorten;
Pflanzqualität: Hochstamm
-  Anpflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung:
Zulässige Arten:
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 Pflanzqualität: H; 3xv., 14-16; zertifizierte autochthone Herkunft
-  Anpflanzung von Bäumen 2. Wuchsordnung:
Zulässige Arten:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Wild-Birne (Pyrus communis)
 - Eber-Esche (Sorbus aucuparia)
 Pflanzqualität: Hochstamm; 3xv., 14-16; zertifizierte autochthone Herkunft
-  Obstbäume (Hochstamm; s.o.)
-  Anpflanzung einer einreihigen Strauchhecke:
Zulässige Arten:
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Gew. Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schiele (Prunus spinosa)
 - Kreuz-Dorn (Rhamnus cathartica)
 - Hund-Rose (Rosa canina)
 - Zimt-Rose (Rosa majalis)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 Pflanzqualität: Strauch, voB, 100-150; zertifizierte autochthone Herkunft; Pflanzabstand 2 m
-  Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und befestigten Flächen flächig auf Privatgrund
-  Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Stand: 30.04.2018, Maßstab 1 : 500

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

