



# GEMEINDE GOLLHOFEN

## BEGRÜNDUNG

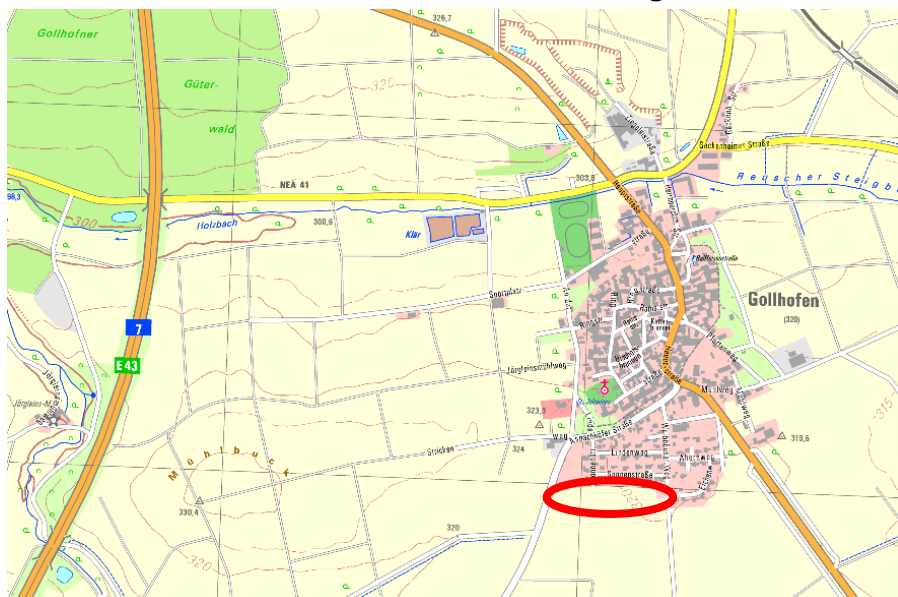
### ZUM BEBAUUNGSPLAN – VORENTWURF WELBHÄUSER WEG 4

STAND 29.04.2010

## Inhalt

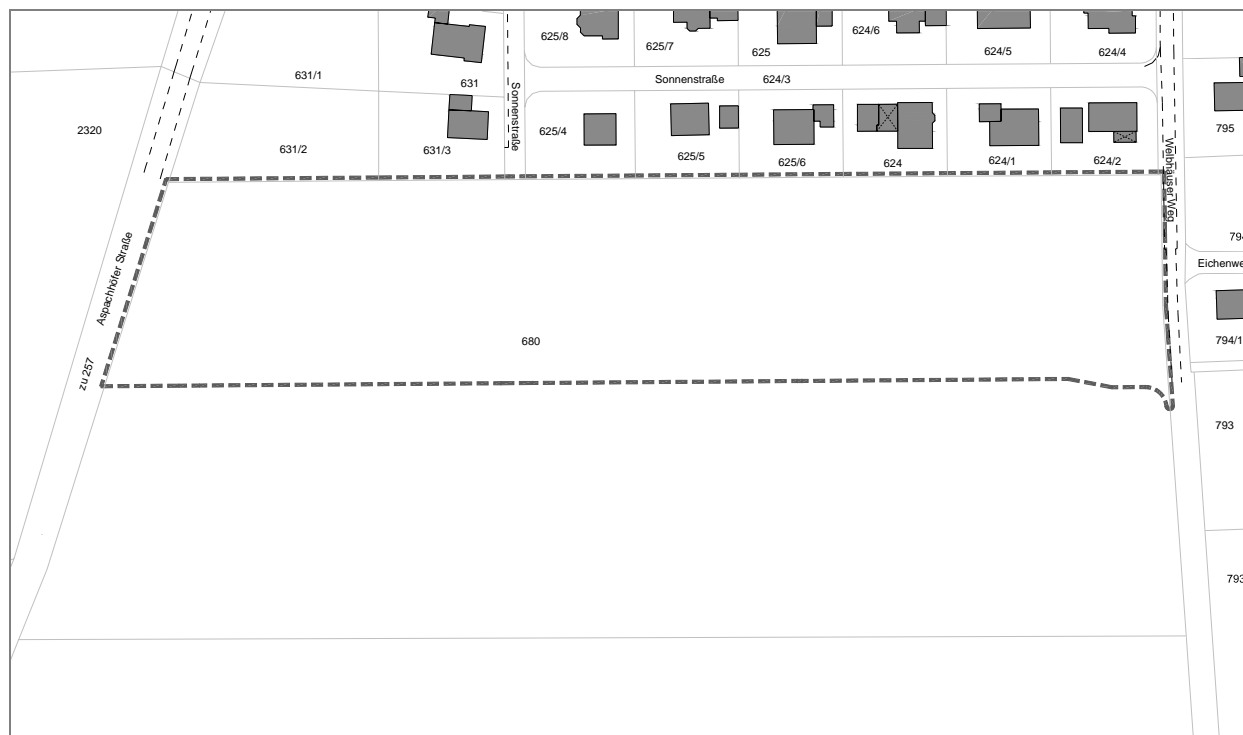
<b>1</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>4</b>
5.1	Erläuterungen zum Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Grünflächen / Pflanzgebote	4
5.4	Überbaubaren Grundstücksflächen	4
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung- Grundstücksaufteilung</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Schutzgebiete, geschützte Biotope</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
11.1	Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes	6
11.2	Prüfung der UVP- Pflicht	6
11.3	UVP- Vorprüfung	6
11.4	Screening / Scoping / Standort	6
11.5	Bestandsaufnahme, Bewertung u. Prognose der Umweltauswirkungen	7
11.5.1	Schutzgut Wasser	7
11.5.2	Schutzgut Mensch (Lärm)	7
11.5.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
11.5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
11.5.5	Schutzgut Boden	8
11.5.6	Schutzgut Landschaftsbild	9
11.5.7	Schutzgut Klima	9
11.5.8	Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes	10
11.5.9	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
11.5.10	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	11
11.6	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	12
11.6.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)	12
11.6.2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)	14
11.6.3	Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	15
11.7	Ausgleichsmaßnahmen	16
11.7.1	Bewertung der Ausgleichsflächen	16
11.7.2	Festlegung der Ausgleichsflächen	16
11.8	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen	17
11.9	Monitoring	17
<b>12</b>	<b>Abwägung/ Zusammenfassung Umweltbericht</b>	<b>18</b>

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

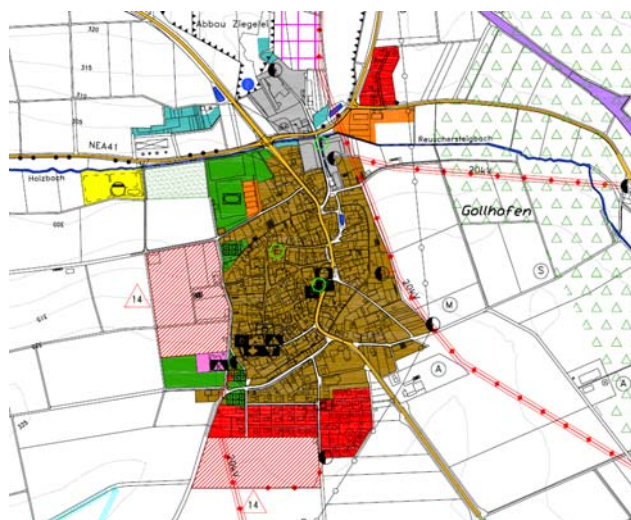


Die Gemeinde Gollhofen plant im Anschluss an den südlichen Ortsrand die Bereitstellung weiterer benötigter Wohnbauflächen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, zwischen der Aspachhöfer Straße und dem Welbhäuser Weg ohne nennenswerte Grünstrukturen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Welbhäuser Weg 4' ist in der nachfolgenden Karte dargestellt. Er umfasst ein Teil des Flurstücks 680.



## 2 Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan



Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet `Welbhäuser Weg 4` als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist kleiner als die Abgrenzung der geplanten Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen durch die Einbindung in den Ortsrandbereich geprägt:

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

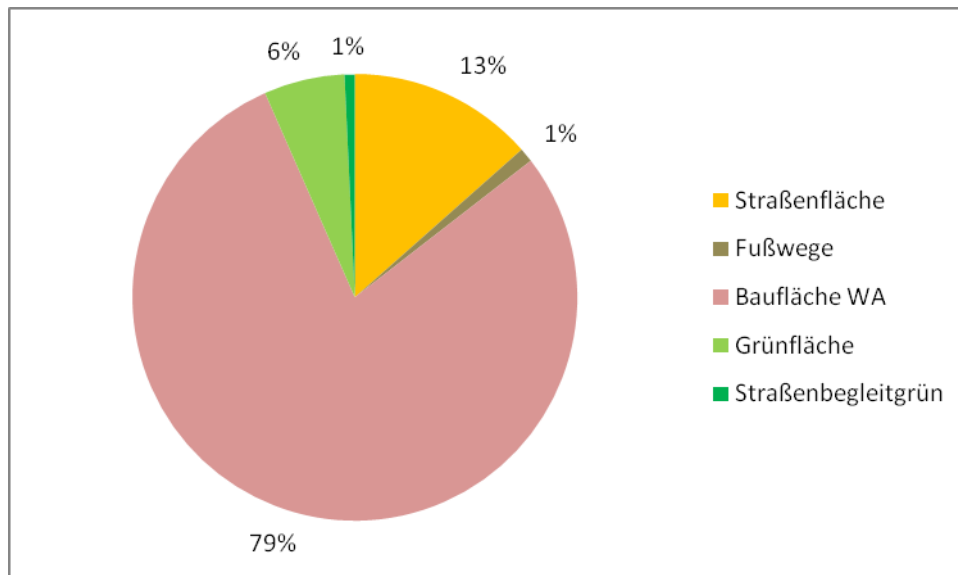
Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der max. Firsthöhe.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Ein städtebaulicher Entwurf wurde über das gesamte Flurstück 680 erarbeitet. Der Bebauungsplan wird über den ersten Abschnitt der gesamten Planung aufgestellt. Ein großzügiger Grünpuffer zur offenen Landschaft wird im zweiten Bauabschnitt festgesetzt.

## 4 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet umfaßt 2,1ha und teilt sich wie folgt in die verschiedenen Nutzungen auf.



Es entstehen 24 Bauplätze im Plangebiet mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 678m<sup>2</sup>.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzung

### 5.1 Erläuterungen zum Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um dem Charakter von Gollhofen gerecht zu werden, sind keine Ausnahmen zugelassen.

### 5.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Die maximale Gebäudehöhe wurde über die Firsthöhe mit max.7m festgesetzt.

Bei der Höhenfestlegung wurde vorrangig die Lage des Hauptwohngeschosses (hier generell als Erdgeschoss bezeichnet) berücksichtigt.

### 5.3 Grünflächen / Pflanzgebote

Zur Minimierung des Eingriffes auf das Landschaftsbild wird im westlichen Randbereich des Plangebiets ein großzügiger Grüngürtel festgesetzt. Der westliche 4m breite Grünstreifen soll eine optische Abschirmung zur offenen Landschaft hin bewirken.

### 5.4 Überbaubaren Grundstücksflächen

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayrische Bauordnung (LBO).

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

Um das Plangebiet für die potentiellen Bauherren möglichst attraktiv zu halten, wurden sehr wenige Festsetzungen getroffen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung und wegen der Fernwirkung dürfen keine stark glänzenden Dachsteine oder Dachziegel verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sonnenstraße und den Welbhäuser Weg. Die Planstraßen sind als Wohnstraßen konzipiert, sie sind die einzige verkehrstechnische Erschließung und werden ohne Gehweg ausgestaltet.

Das Plangebiet mit der zukünftigen Bebauung ist als Ringerschließung angelegt. Die weitere, zukünftige Grundstücksaufteilung ist im Plan angedeutet.

## **8 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung**

Das für die Erschließung notwendige Grundstück lag im Eigentum einer privaten Person und wurden von der Gemeinde Gollhofen zwischenzeitlich zum Teil erworben. Die Gemeinde veranlasst die für die Neubebauung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist damit entbehrlich.

## **9 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

## **10 Schutzgebiete, geschützte Biotope**

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Natura2000- Gebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **11 Umweltbericht**

### **11.1 Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

### **11.2 Prüfung der UVP- Pflicht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie der Umweltbericht durchzuführen, andererseits ist zu prüfen, ob ein pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-Gesetz (UVP= Umweltverträglichkeitsprüfung) vorliegt. Dabei liegt bei einem Städtebauprojekt für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP-Pflicht vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO über 10ha liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO zwischen 2ha und 10ha liegt.

### **11.3 UVP- Vorprüfung**

Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` der Gemeinde Gollhofen weist unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächenzahl nach §19(2) BauNVO, eine zulässige Grundfläche von 0,65ha auf. Demzufolge unterliegt der Bebauungsplan keiner Vorprüfung gem. Anlage 2 UVP.

### **11.4 Screening / Scoping / Standort**

Entsprechend Art.3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach §13 BauGB liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan umfasst ein 2,06ha großes Plangebiet im südlichen Anschluss an den bestehenden Ortsrand.

Die Erstellung des Umweltberichtes wird für den räumlichen Verfahrensbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Mit erheblichen Umweltauswirkungen außerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen.

Die geografische Abgrenzung der Umweltprüfung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das gesamte Gebiet ist als Wohngebiet mit einem erlaubten Versiegelungsgrad von bis zu 40% geplant.

## **11.5 Bestandsaufnahme, Bewertung u. Prognose der Umweltauswirkungen**

### **11.5.1 Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden.

Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

#### **Auswirkungen**

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Da keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist und die Kapazität des bestehenden Regenrückhaltebeckens nicht ausreicht, wurde ein Retentionsteich geplant.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **11.5.2 Schutzgut Mensch (Lärm)**

#### **Beschreibung**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keiner Immissionsquelle. Aus diesem Grund ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Es wird mit keinen baubedingten Auswirkungen gerechnet.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **11.5.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

In der näheren Umgebung sind keinerlei Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Da keine archäologisch wertvollen Elemente im Plangebiet bekannt sind, ist mit keiner Zerstörung in Folge der Bautätigkeit zu rechnen.

#### **Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen**

Es ist durch den Betrieb mit keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bau- und anlagebedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 11.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### Beschreibung

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur beheimatet laut der Bayerischen Artenschutzkartierung keine geschützten Arten. Im weiteren räumlichen Kontext der Planung wurde in der Kirche von Gollhofen die Schleiereule kartiert, die aufgrund der Distanz zum geplanten Wohnbaugebiet von keinen negativen Auswirkungen betroffen sein dürfte.

##### Baubedingte Auswirkungen

Infolge der Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen am südlichen Siedlungsrand von Gollhofen überplant. Im Zuge der Bautätigkeit werden Baustelleneinrichtungen entstehen, die sich aber auf den ohnehin überplanten Bereich konzentrieren werden, so dass es zu keiner weiteren erheblichen Inanspruchnahme angrenzender Flächen kommen wird. Die im Zuge der Bauausführung entstehenden Lärmimmissionen und optische Störungen wirken nicht bis in die sensiblen ökologischen Bereiche von Gollhofen, weswegen mit keiner Beeinträchtigung geschützter Tierarten zu rechnen ist.

##### Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Wohngebiet fügt sich an den bereits bestehenden Siedlungsrand an, durch die Höhenfestsetzung wird eine Barrierewirkung verhindert. Lärmimmissionen und optische Einflüsse werden sich in dem bereits anthropogen vorbelasteten Gebiet nur unerheblich erhöhen. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko wird von der Siedlungsrandverlagerung ebenfalls nicht erwartet.

##### Ergebnis

Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten. Eventuelle negative Einflüsse auf angrenzende Lebensraumstrukturen können in der ökologisch strukturarmen Agrarlandschaft südlich von Gollhofen ausgeschlossen werden.

#### 11.5.5 Schutzgut Boden

##### Beschreibung

Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und erfahren durch die neue Bebauung eine Versiegelung.

##### Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen führt schon während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung nicht eintreten.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die geplante Versiegelung des Plangebiets verringert. Mit der Versiegelung geht auch ein Funktionsverlust hinsichtlich der Eigenschaft als Filter und Puffer sowie als Standort für Kulturpflanzen einher.

##### Ergebnis

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf der Pflanzgebotsfläche ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Ein Bodenverlust durch Erosion ist aufgrund der ebenen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

### 11.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung in einem vollständig anthropogen geprägten Bereich.

#### Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der schon vorhandenen Wohngebäude wirkt sich das neue Wohnbaugebiet unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.

#### Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet schließt direkt an die bereits bestehenden Wohnbauflächen an.

#### Ergebnis

Es sind geringe Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die das Wohngebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern.

### 11.5.7 Schutzgut Klima

#### Beschreibung

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg4` erlaubt eine zusätzliche Versiegelung.

#### Auswirkungen

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelung erwartet. Mit Luftstaus wird aufgrund der Bebauung nicht gerechnet.

#### Ergebnis

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die gärtnerische Unterhaltung der Bauplätze gering gehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

### 11.5.8 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgewebe sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Im vorliegenden Fall liegen v.a. Wechselwirkungen vor zwischen den Schutzgütern 'Boden' und 'Pflanzen/Tiere' vor.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und- verdichtung	gering
	- Eintrag von Schadstoffen durch den Betrieb	gering
Mensch (Lärm)	- Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmemissionen	gering
	- Zunahme des Verkehrs und damit der Abgasemissionen	gering
Kultur- Sachgüter	- Zerstörung archäologische Kulturgüter	mittel
Tiere und Pflanzen	- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung	gering
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	hoch
Landschaftsbild	- Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude, Umnutzung der Ackerflächen	gering
Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung und große Baukörper	gering
Wechselwirkungen		keine

*Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit*

### 11.5.9 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Realisierung des geplanten Wohngebietes sind die o.g. Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung als Wohngebiet würde das betroffene Flurstück weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die aufgeführten Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da die Planung direkt an vorhandene Wohnbauflächen anknüpft. Das Wohngebiet 'Welbhäuser Weg 3' sieht eine Erweiterung in diesem Bereich vor.

### **11.5.10 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf der Grundlage der Eingriffsregelung gem. BNatschG und BauGB sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

#### **Schutzgut Wasser**

Um die Versiegelung gering zu halten, wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Um das vermehrt abfließende Oberflächenwasser aufzufangen wird ein Regenrückhaltebecken errichtet.

#### **Schutzgut Mensch (Lärm)**

Es ist mit keinen Lärmimmissionen zu rechnen.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit der Versiegelung von Böden geht der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der Arten- und Strukturarmut der ackerbaulich genutzten Fläche als unerheblich eingestuft.

#### **Schutzgut Boden**

In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden. Unvermeidbar ist der Funktionsverlust unter den versiegelten Flächen.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden.

Die Festlegung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche zielt auf optimale Nutzung des Gebiets ab und verhindert eine noch größere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

#### **Schutzgut Klima**

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

## 11.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Diese Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können (Siehe Kapitel 7.6.2)

Der Leitfaden der Eingriffsregelung sieht die Umsetzung der Eingriffsregelung in folgenden 4 Schritten vor:

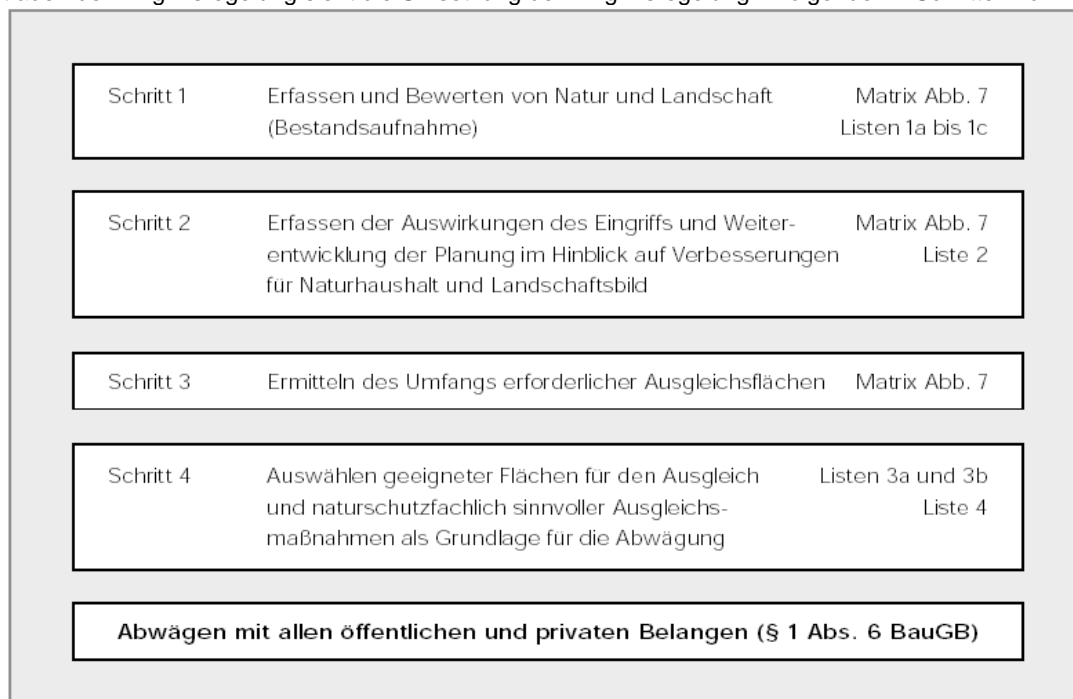


Abbildung 4: Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

### 11.6.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)

Nachfolgende Grafik zeigt das Ergebnis der Bestandsaufnahme vor dem Eingriff und dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 1 des Regelverfahrens.

Flächenverteilung vor dem Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>
Acker	20.309
Grünweg	120
Hecken- und Baumstreifen	172
Versiegelte Fläche	145

### Flächenverteilung:

Auf der Grundlage der Bestandskartierung und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen vor dem Eingriff ermittelt. Siehe hierzu folgende Darstellung.

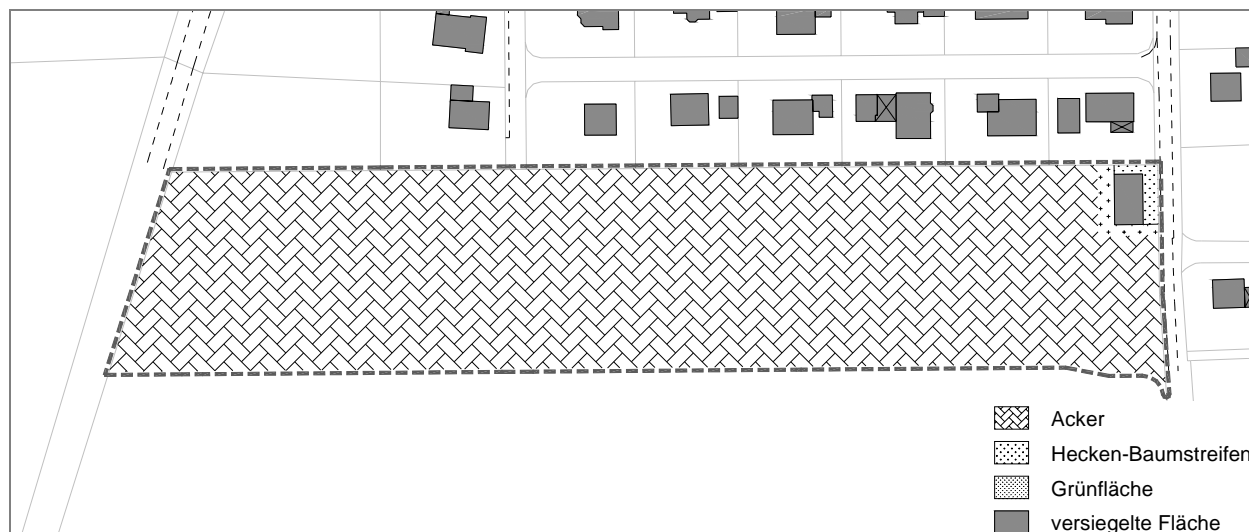


Abbildung 5: Flächenverteilung vor dem Eingriff

### Bewertung der Flächen vor dem Eingriff:

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen.

Kategorie I		Kategorie II		Kategorie III
Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	
Versiegelte Fläche	Acker	Grünweg	Hecken-Baumstreifen	Im Plangebiet nicht vorhanden

### 11.6.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)

Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` mit dem möglichen Eingriff in Natur und Landschaft dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 2 des Regelverfahrens.

#### Flächenverteilung:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen der Nutzung nach dem Eingriff ermittelt. Siehe dazu folgende Darstellung.

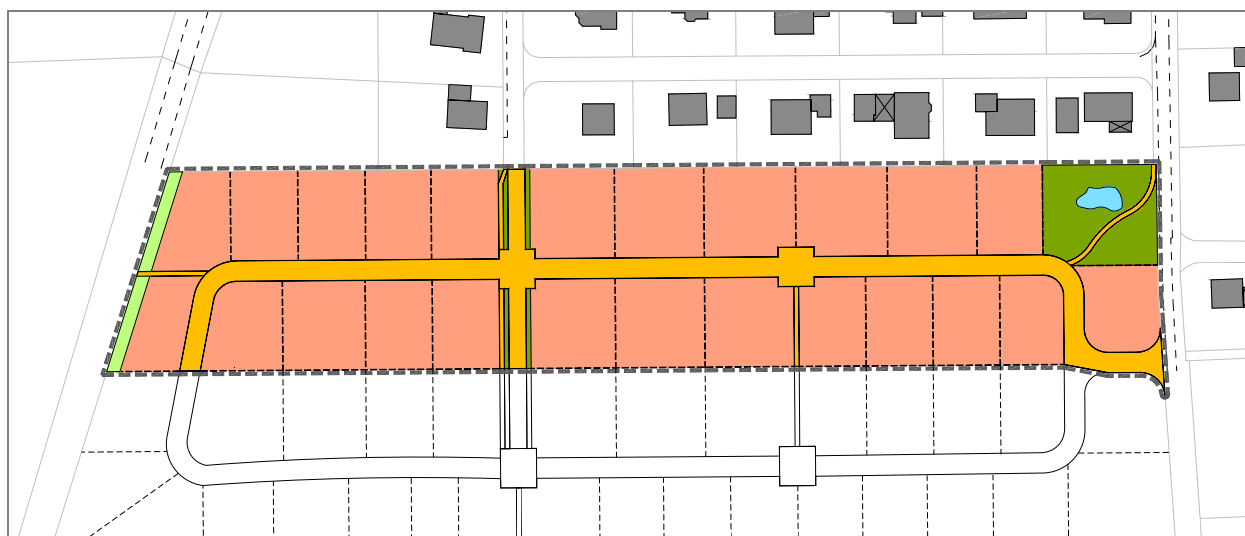


Abbildung 6: Flächenverteilung nach dem Eingriff

Flächenverteilung nach dem Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	16.262
Pflanzgebote	261
Straßenbegleitgrün	153
Straße und Fußweg	2.989
Grünfläche	995
Retentionsteich	86

#### Bewertung der Flächen nach dem Eingriff:

Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Dies geschieht im Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Das Plangebiet ist in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) zu untergliedern.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Das bloße Einbeziehen von Flächen, in die nicht eingegriffen wird, stellt keine anrechenbare Vermeidungsmaßnahme dar. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein niedrigerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt werden. Ein niedriger Kompensationsfaktor kann auch in Fällen der Bebauung versiegelter Flächen (z. B. Konversionsflächen) angemessen sein, sofern nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB überhaupt ein Ausgleich erforderlich ist.

### Einstufung der Flächen

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. D.h. das Wohngebiet ist dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

### 11.6.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Schritt 3 des Regelverfahrens werden die Gebiete, die wegen ihrer Naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1), mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert.

#### Flächenverteilung nach Verschneidung:

Die auf diese Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität entfallenen Flächengrößen wurden CAD-technisch ermittelt und in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

#### Bestimmung der Kompensationsfaktoren:

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung bietet für die einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren an. Aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität, der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen (Schritt 2), der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

	Nach dem Eingriff					
	Typ A GRZ = 0,4		Typ B			
Vor dem Eingriff	Wohnbaufläche	Straße, Fußweg	Pflanzgebot	Straßenbegleitgrün	Grünfläche	Retensionsteich
<b>Kategorie I, unterer Wert</b>						
Versiegelte Fläche / Gebäude		0,0			0,0	0,0
<b>Kategorie I, oberer Wert</b>						
Acker	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kategorie II, unterer Wert</b>						
Grünweg		0,8			0,0	
<b>Kategorie II, oberer Wert</b>						
Hecken-Baumstreifen		1,0			0,8	0,0

### Berechnung des Kompensationsumfangs:

Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Faktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang.

vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsumfang in m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	Straße/Fußweg	0,0	16	0
Versiegelte Fläche	Grünfläche	0,0	111	0
Versiegelte Fläche	Retentionsteich	0,0	18	0
Acker	Wohnbaufläche	0,6	16.262	9.757
Acker	Straße/Fußweg	0,3	2.943	883
Acker	Pflanzgebot	0,0	261	0
Acker	Straßenbegleitgrün	0,0	153	0
Acker	Grünfläche	0,0	658	0
Acker	Retentionsteich	0,0	32	0
Grünweg	Straße/Fußweg	0,8	20	16
Grünweg	Grünfläche	0,0	100	0
Hecken-Baumstreifen	Straße/Fußweg	1,0	10	10
Hecken-Baumstreifen	Grünfläche	0,8	126	101
Hecken-Baumstreifen	Retentionsteich	0,0	36	0
<b>Ergebnis des Kompensationsumfangs</b>			<b>20.746</b>	<b>10.767</b>

## 11.7 Ausgleichsmaßnahmen

### 11.7.1 Bewertung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedenen Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Der Ausgleich im Bebauungsplan 'Welbhäuser Weg 4' soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Pflanzgebote) und außerhalb auf Ausgleichsflächen stattfinden. Der aktuelle Flächennutzungsplan zeigt mögliche Ausgleichsflächen auf.

### 11.7.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Die Größe der Ausgleichsfläche berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs 10.767m<sup>2</sup> abzüglich der Aufwertungen von insgesamt 422m<sup>2</sup>. D.h. es wird eine Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **10.345m<sup>2</sup>** benötigt.

Die verbindliche Festlegung der konkreten Ausgleichsflächen inklusive der notwendigen pflegerischen Maßnahmen, die notwendig sind, um eine ökologische Aufwertung zu erlangen, werden zum Abschluss des Verfahrens konkretisiert.

## 11.8 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

### Standortalternativen

Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` dient der Erweiterung der Wohnbauflächen in Gollhofen. Diese Wohnbaufläche grenzt an das vorhandene Wohngebiet an und bildet eine Abrundung des südlichen Siedlungsrandes von Gollhofen. Die notwendigen Wohnbauflächen können an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

### Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird. Dies wird durch die Festsetzung geringer Straßenflächen angestrebt.

## 11.9 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für den Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können.

Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt? Ist der konkrete Baubedarf weiterhin vorhanden?
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt? Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? Wurden alle Anpflanzungen mit den vorgegebenen einheimischen Gehölzen umgesetzt, sind diese angewachsen und entwickeln sie sich gut?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und beim Landratsamt

## **12 Abwägung/ Zusammenfassung Umweltbericht**

Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` soll die benötigten Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Dabei werden artenarme landwirtschaftliche Flächen im direkten Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsflächen in Anspruch genommen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist vor allem der Verlust von Boden und Bodenfunktionen zu nennen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht von erheblicher Bedeutung, da es sich lediglich um eine südliche Verlagerung des Siedlungsrandes handelt.

Geschützte Tierarten sind auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflur laut der Bayerischen Artenschutzkartierung nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Festsetzung geringer Straßenflächen
- Pflanzgebot als Abpufferung zur offenen Landschaft

Durch diese Festsetzungen und der noch zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets wird ein ausgeglichener Naturhaushalt gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff angestrebt.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

**Die Gemeinde Gollhofen kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Welbhäuser Weg 4“ nach der Festsetzung der Ausgleichsflächen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.**

Gollhofen, den

---

Bürgermeister Pfadler