



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Eitinger Straße – westlicher Ortsrand
Begründung

9. Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	5
4	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Nutzung.....	5
4.2	Erschließung.....	6
4.3	Grünordnung.....	6
4.4	Flächenaufteilung	7
4.5	Landwirtschaft/Bodenschutz.....	7
5	Umweltbericht.....	8
5.1	Einleitung	8
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	9
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
5.6	Methodik, Kenntnislücken	12
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
5.8	Zusammenfassung und Erklärung zum Umweltbericht.....	12
6	Hinweise	12
7	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	13

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621-ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Plan erfuhr bisher sieben Änderungen, die am 9. Juni 1994, am 11. April 2000, am 18. Dezember 2002, am 11. Juli 2006, am 11. Oktober 2007, am 26. Mai 2009 und am 17. September 2009 vom Landratsamt Erding genehmigt wurden. Der Gemeinderat Berglern hat am 11. März 2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplans Eittinger Straße – westlicher Ortsrand beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist die Bodennutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Abbildung). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist an die verbindlichen Ziele folgender Raumordnungspläne anzupassen:

- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2006
- der Regionalplan München, Stand 1. August 2002 mit Fortschreibungen
- der Wald funktionsplan Teilabschnitt Region München (14)
Wald funktionskarte des Landkreises Erding vom 17. September 1996

Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen:

- RP B II G 1.2
Das Baugebiet wird am Hauptort der Gemeinde ausgewiesen.
- RP B II G 1.3
Das Baugebiet steht zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheit in einem angemessenen Verhältnis.
- LEP B VI Z 1.1
Der Standort des Baugebiets ist an den Ort Berglern angebunden. Berglern ist für eine Anbindung von Baugebieten geeignet.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan umfasst den westlichen Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietes. Die angrenzenden Flächen sind fast vollständig bebaut. Die Gemeinde nimmt einen konkreten Bebauungswunsch des Grundstückseigentümers als Anlass, den Bebauungsplan für diese westliche Teilfläche aufzustellen, da es ihrer im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Zielvorstellung entspricht.

3 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das geplante Wohngebiet liegt an der Eittinger Straße. Es ist 38 m breit, 180 m lang und 0,59 ha groß (alle Angaben gerundet). Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 327/4, Gemarkung Berglern.

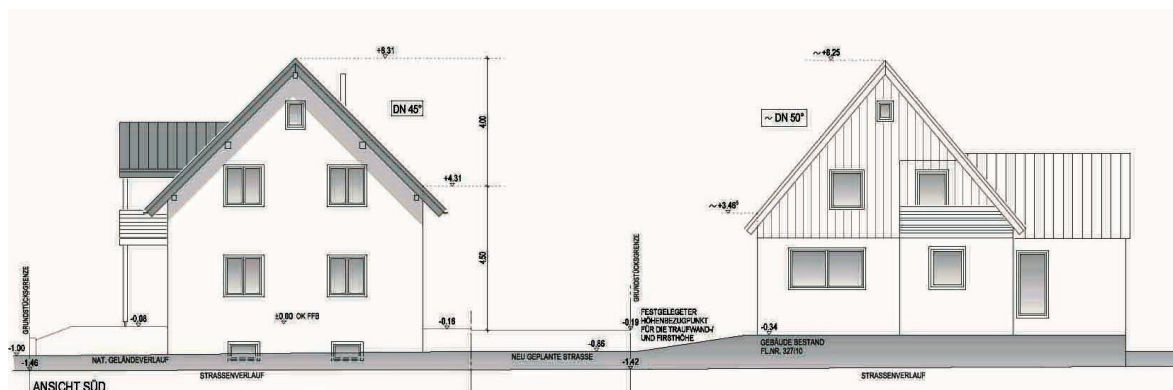
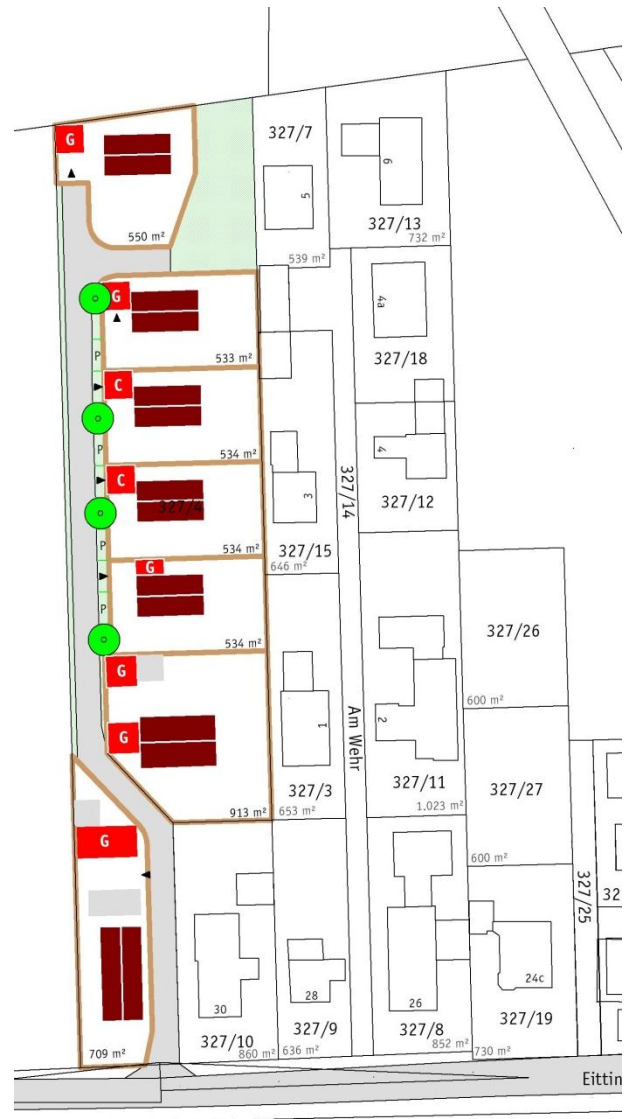
4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzung

Das Wohngebiet soll im vorderen Bereich stärker genutzt werden – dort sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu vier Wohnungen zulässig. Die beiden Grundstücke sind im Entwurf ca. 709 und 913 m² groß. Im hinteren Bereich sind je Gebäude zwei Wohnungen zulässig – dort werden ca. fünf Wohnhäuser auf Grundstücken mit 530 bis 550 m² Fläche entstehen.

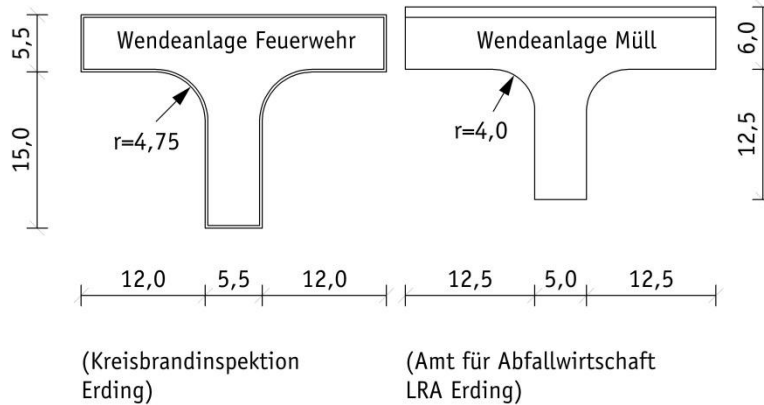
Die Gebäude halten zu den bestehenden Wohngrundstücken einen Abstand von 10 m ein. Nur das südlichste Gebäude an der Eittinger Straße liegt etwas näher an der Grundstücksgrenze – für dieses Gebäude ist allerdings eine niedrigere Höhe festgesetzt, als für die anderen.

In der Abbildung unten ist die geplante Gebäudehöhe an der Eittinger Straße im Vergleich zum Nachbargebäude dargestellt: links das neue Gebäude, rechts das bestehende Nachbargebäude. Der Entwurf des Ingenieurbüros Konrad Huber, Berglern nutzt sowohl die maximal zulässige Wandhöhe als auch die maximal zulässige Firsthöhe des Bebauungsplanes aus.

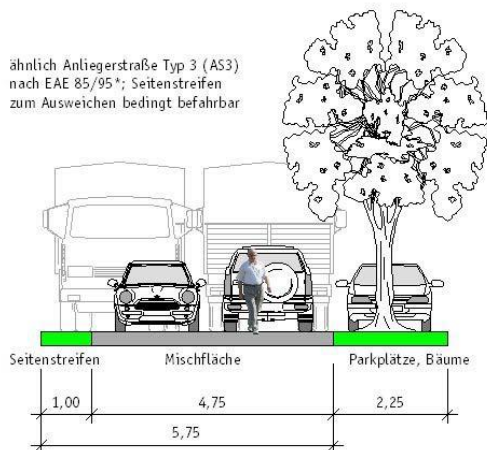


4.2 Erschließung

Von der Eittinger Straße aus wird eine Stichstraße in das Gebiet gelegt. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer geplant, der den Vorschlägen des Amtes für Abfallwirtschaft und der Kreisbrandinspektion Erding für platzsparende Wendeanlagen entspricht.



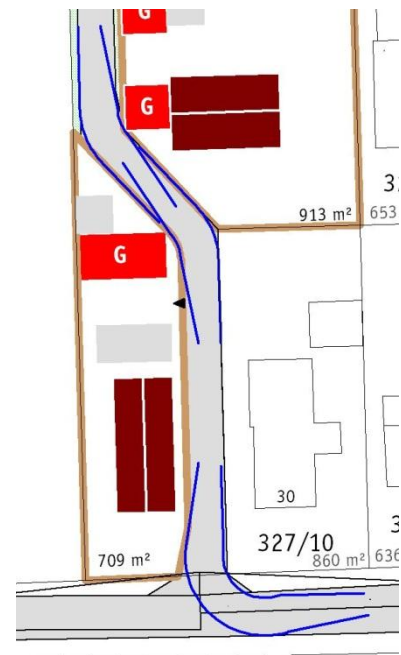
ähnlich Anliegerstraße Typ 3 (AS3)
nach EAE 85/95 *; Seitenstreifen
zum Ausweichen bedingt befahrbar



Die Straße hat im hinteren Bereich einen Querschnitt von 8 m. Im städtebaulichen Entwurf ist folgende Aufteilung vorgesehen: 1 m Seitenstreifen, 4,75 m Fahrbahn als Mischfläche, 2,25 m Parkplätze/Bäume (siehe Abbildung links).

Die Straße ist auch in den Kurven und an der Einmündung in die Eittinger Straße von dreiaxigen Müllfahrzeugen befahrbar. Die Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge wurde mit den Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sichergestellt (siehe Abbildung rechts).

Für den Einmündungsbereich werden Sichtdreiecke für eine Bemessungsgeschwindigkeit von 50 km/h im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bau- und Anpflanzungsbeschränkung innerhalb dieser Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.



4.3 Grünordnung

Mangels Flächenverfügbarkeit kann die im Flächennutzungsplan vorgesehene Eingrünung vorerst nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Entlang der Erschließungsstraße ist jedoch eine Baumreihe als (teilweise) Ortsrandeingrünung geplant. Die Bäume halten den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche ein. Für die Baugrundstücke wird im Übrigen ein Pflanzgebot festgesetzt (1 Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche).

Artenliste für die Festsetzung Nr. 6.2

Die potentielle natürliche Vegetation wird im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz als Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald angegeben. Folgende Arten werden deshalb für die Baumpflanzungen empfohlen:

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde
- *Ulmus glabra* Bergulme

Bei den Bäumen, die an Parkplätzen gepflanzt werden, ist darauf zu achten, dass eine parkplatzverträgliche und –resistente Art ohne Honigtau, Harzabsonderungen oder sonstigen starken Verschmutzungen gewählt wird, die außerdem für den Extremstandort Parkplatz geeignet ist. Es wird auf die Straßenbaumliste des Arbeitskreises „Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) verwiesen.

4.4 Flächenaufteilung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 6.637 m² werden wie folgt genutzt:

- Gesamtfläche Baugebiet 5.957 m²
 - Baugrundstücke 4.308 m²
 - private Verkehrsfläche 1.223 m²
 - Ausgleichsfläche im Baugebiet 426 m²
- externe Ausgleichsfläche 680 m²

4.5 Landwirtschaft/Bodenschutz

Nach der Bodenschätzungskarte des Bodeninformationssystems Bayern ist im Planungsgebiet ein sandiger Lehmboden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit vorzufinden (Zustandsstufe 4). Die Ackerzahl eines solchen Bodens liegt bei 56 bis 63 – der Boden ist angesichts weit besserer Qualitäten im Gemeindegebiet nicht als ein für die Landwirtschaft besonders geeigneter Boden zu bezeichnen. Auch die Fläche im Feuchtgebiet, die als Ausgleichsfläche ausgewiesen wird, ist kein herausragender Standort für intensive landwirtschaftliche Nutzungen, sondern eher als ökologisch bedeutsame Fläche einzuordnen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Wie oben beschrieben soll das Wohngebiet an der Eittinger Straße am westlichen Ortsrand erweitert werden. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

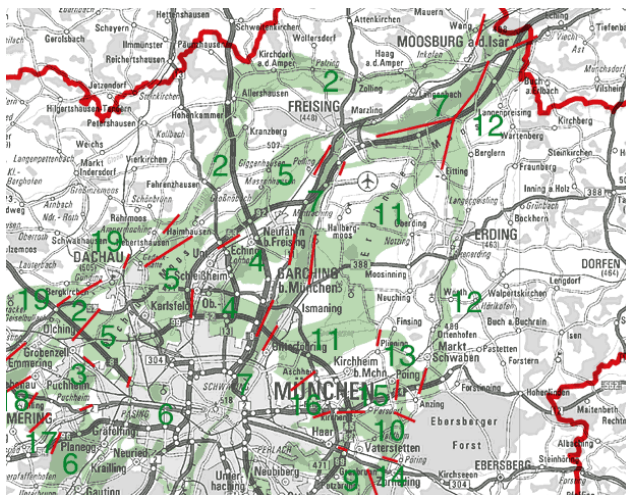
Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

- Regionalplan München, Stand 1. August 2002
- amtliche Biotopkartierung Bayern 2004
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Es ist eine der zentralen, in den Fachgesetzen verankerten Aufgaben der Bauleitplanung, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die künftige Entwicklung soll sich an der ökologischen Tragfähigkeit orientieren.



In der Umgebung des Planungsgebietes gibt es amtlich kartierte Biotope, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Gebiet liegt in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan mit Grünzügen). Planungsrechtlich liegt das Gebiet derzeit im Außenbereich. Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden. Diese – und die planerischen Ansätze zu Vermeidung und Ausgleich – werden unten beschrieben. Der Umweltbericht gibt den derzeitigen Stand der Planung und Umweltprüfung wieder und wird ggf. im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch: Aspekt Gesundheit/Erholung – Beeinträchtigung durch Emissionen

In der Umgebung der Erweiterungsfläche werden landwirtschaftliche Nutzungen ausgeübt. Erhebliche gegenseitige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, weil diese Situation in Berglern ortsüblich ist. Im Baugebiet ist mit Fluglärm zu rechnen.

Tiere und Pflanzen

Das Erweiterungsgebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Biotope:

- Biotop 7637-0027-001, Semptlauf nördlich Erding; Entfernung zum Wohngebiet 50 m
- Biotop 7637-0078-002, Dammböschungen des Mittleren Isar-Kanals; Entfernung 90 m

Aufgrund der genannten Abstände zwischen dem Baugebiet und den Biotopen ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Auch das europäische Vogelschutzgebiet „nördliches Erdinger Moos“ wird wegen seiner Entfernung von mindestens 550 m zum Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Boden

Nach der Bodenschätzungskarte des Bodeninformationssystems Bayern ist im Planungsgebiet ein sandiger Lehmboden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit vorzufinden (Zustandsstufe 4). Die Ackerzahl eines solchen Bodens liegt bei 56 bis 63. Die künftige Nutzung der Fläche als Dorfgebiet bringt – ungeachtet der Art des vorhandenen Bodens - Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit.

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es im Gebiet nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im wassersensiblen Bereich, Überschwemmungsgebiete sind dort nicht ausgewiesen. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Zudem dringen die Baukörper voraussichtlich in das Grundwasser ein. Die Beeinträchtigung des Grundwassers besitzt eine hohe Erheblichkeit.

Klima und Luft

Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da zusätzlich zu der bereits vorhandenen und entstehenden Bebauung in der Umgebung des Baugebiets keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Die Planung trägt durch den Verbrauch fossiler Energie bei der Herstellung der Erschließungsanlagen und Gebäude sowie bei der Ausübung der festgesetzten Nutzung zum globalen Klimawandel bei. Maßnahmen zur Verminderung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel sind unten beschrieben (Nr. 5.4). Die Auswirkungen der Neuausweisung auf das lokale und globale Klima und die Luft sind angesichts der Gebietsgröße als „mäßig erheblich“ einzustufen.

Landschaft, Ortsbild

Das Areal ist leicht ansteigend. Die Erweiterung ist weit einsehbar. Um das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Erweiterung auf den nötigsten Umfang minimiert. Zusätzlich werden übermäßige Beeinträchtigungen durch die Schaffung einer weitgehenden Eingrünung vermieden – der bisherige Ortsrand ist nur spärlich eingegrünt. Das Landschaftsbild wird danach nur geringfügig beeinträchtigt.

Kultur und Sachgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege rechnet mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern im Planungsgebiet. Allerdings gibt es dafür keinen konkreten Hinweis, sondern die Einschätzung beruht auf der besonderen Siedlungsgunst und auf der bisherigen Denkmaldichte östlich von Berglern. Die Betroffenheit kann deshalb vor einer Untersuchung nicht abschließend bewertet werden und wird vorab als „mäßig erheblich“ eingestuft.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, wird es keine Veränderungen im Planungsgebiet geben. Die Fläche würde weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch

Die Beeinträchtigung durch Emissionen der Landwirtschaft wird durch das überwiegende Einhalten eines Abstandes und die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit Laubbäumen verringert.

Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, lokales und globales Klima und Luft, Landschaft

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wird die in Bayern seit dem 1. Januar 2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung berücksichtigt:

- geringer Umfang der Ausweisung
- Abstand zu Biotopen und Schutzgebieten
- niedrige Grundflächenzahl
- Durchgrünung des Areals mit Bäumen
- naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

Die Gemeinde Berglern verfolgt hinsichtlich der bauleitplanerischen Maßnahmen gegen den Klimawandel derzeit vor allem den verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung, z.B. mit Photovoltaikfreiflächenanlagen und Wasserkraftwerken. Dieser Zielsetzung dient die vorliegende Planung für ein kleines Wohngebiet nicht. Die Gemeinde hat vor kurzem in einem interkommunalen Verbund mit drei Nachbargemeinden ein Klimaschutzkonzept in Auftrag gegeben, das zukünftige Handlungsoptionen der Gemeinde aufzeigen soll. In die vorliegende Planung kann dieses Konzept aus chronologischen Gründen nicht einfließen. Folgende Elemente der vorliegenden Planung dienen unter anderem der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die zu pflanzenden Bäume (Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2) binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.
- Die Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen (Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2) vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Von der Erschließungsstraße können wegen ihrer Lage am Gebietsrand und an der Ausgleichsfläche auch größere Schneemengen leicht abgeräumt werden. Die Straße ist somit an zunehmende Winterniederschläge angepasst.
- Der niedrige Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,28 vermindert die Auswirkungen von Starkniederschlägen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen, Boden nicht versiegelt, mit geringem Grundwasserflurabstand. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, ohne kleinräumig strukturierte Bereiche oder eingewachsene Eingrünungsstrukturen innerhalb des Plangebiets. Diese Flächen sind Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I).

Im Baugebiet sind Grundflächen zwischen 140 und 250 m² zulässig, die insgesamt eine GRZ von 0,28 ergeben (5 x 140 m² + 2 x 250 m² / 4.308 m²); im Durchschnitt liegt die zulässige GRZ damit unter 0,35. Die Eingriffsschwere ist aufgrund der geplanten GRZ <0,35 vom Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die Eingriffsfläche ist 5.531 m² groß (Baugrundstücke plus Verkehrsflächen, siehe 4.4 Flächen). Bei der Festlegung der Ausgleichsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

¹ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

- B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist ein Wert von 0,2
Eingriffsfläche: 5.531 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet liegt demnach bei $5.531 \text{ m}^2 \times 0,2 = \text{ca. } 1.106 \text{ m}^2$.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich wird teilweise am Ort des Eingriffs erbracht. Die Fläche ist 426 m² groß und liegt am nördlichen Rand des Baugebiets (Flurstück 327/4/T, Gemarkung Berglern). Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist aufwertbar. Zur ökologischen Aufwertung ist die Neuanlage einer Ostwiese mit vier hochstämmigen Obstbäumen verschiedener regionaltypischer Obstsorten in unregelmäßiger Anordnung mit einer artenreichen Magerwiese als Unterwuchs vorgesehen:

- Pflanzdichte: ein Baum pro 100 m²; Mindestabstand der Bäume: 9 m
- Schnittmaßnahmen zur Förderung der Jungbäume, d.h. einmaliger Pflanzschnitt und zwei Erziehungsschnitte; dabei ist der erste Erziehungsschnitt in dem auf das Pflanzjahr folgenden Jahr durchzuführen.
- Freihalten der Baumscheiben während der ersten 5 Jahre von Bewuchs (flache Abdeckung mit organischem Material, z.B. Holzhäcksel)
- Sicherung der Jungbäume gegen Wildverbiss (z.B. mit Drahtosen)
- Düngung der Bäume zur Förderung des Jungbaumwachstums mit organischen Düngern im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung (Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne)
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (in Ausnahmefällen, z.B. bei Frostspannerbefall, können nach einer Begutachtung durch den Fachberater und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aktuell zugelassene Präparate eingesetzt werden).
- Einfriedungen der Fläche sind nicht zulässig; Holzpflocke zur Markierung der Grenze sind zulässig.

Da die Fläche direkt an private Baugrundstücke und an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, ist als Sicherungsmaßnahme die Markierung der Grenze mit Holzpflocken zulässig.

Der zweite Teil des Ausgleichs wird auf einer 680 m² großen Fläche nordwestlich des Baugebietes in ca. 2 km Entfernung erbracht (Flurstück 2110/T, Gemarkung Berglern). Die Fläche liegt nördlich des Mittleren Isarkanals in einem Feuchtgebiet mit Pfeifengraswiesen, Landröhricht und Feuchtgebüschchen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche trotz ihres jetzt schon hohen Wertes noch aufgewertet werden. Dazu ist ein Pflegekonzept zur weiteren Entwicklung aufzustellen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen, das die jährliche Mahd der Wiesen und gezielte Entbuschungsmaßnahmen beinhaltet. Bis zum Jahr 2015 wird das Flurstück 2110 teilweise im Rahmen des bayerischen Vertragsnaturschutzprogramms gemäht.

Beide Ausgleichsflächen sollen in öffentliches Eigentum übergehen oder ggf. mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen belegt werden. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung eines Wohngebiets geschaffen. Die Ausgleichsflächen mit insgesamt 1.106 m² liegen im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche und werden durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden alternative Straßenführungen und Gebäudestellungen untersucht, die allerdings zu keinen anderen Umweltauswirkungen geführt hätten.

5.6 Methodik, Kenntnislücken

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Einige unerhebliche oder nicht zu erwartende Umweltauswirkungen wurden aus Gründen der Vollständigkeit genannt. Der exakte Grundwasserstand, das Vorkommen von Bodendenkmälern und das Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde führt fünf Jahre nach der Bebauung des Gebietes (zu mind. 50 %) eine Ortsbesichtigung durch, um etwaige sonstige erhebliche Umweltauswirkungen festzustellen.

5.8 Zusammenfassung und Erklärung zum Umweltbericht

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Boden			X
Grundwasser			X
Oberflächenwasser	(nicht betroffen)		
Klima und Luft		X	
Landschaft	X		
Kultur und Sachgüter		X	

Die Ausweisung des Wohngebietes beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt und teils vermindert. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen liegt ein tragbares Konzept für die Ausweisung eines Wohngebietes vor.

6 Hinweise

Immissionsschutz

- Das Baugebiet grenzt an einen intensiv genutzten Acker an. Dessen Bearbeitung verursacht zeitweise Staub- und Lärmemissionen. Diese sind unvermeidbar und von den Anwohnern zu tolerieren.
- Im Planbereich ist mit Fluglärmemissionen zu rechnen.

Abwehrender Brandschutz

- Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Denkmalschutz

- Das Landesamt für Denkmalpflege rechnet mit dem Auffinden von Bodendenkmälern.
- Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen soll der Beginn des Oberbodenabtrags dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege möglich.

Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Der Energieversorger beabsichtigt, die Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Telekommunikation (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Eitinger Straße – westlicher Ortsrand wird die Bebauung nördlich der Eitinger Straße um eine 0,6 ha große Wohngebietsfläche mit Erschließungsstraße erweitert und zwei naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.