Gemeinde Prutting

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 16 "Obernburg Fliederweg" 1. Änderung

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting

Prutting, den 28.02.07

Inhalt

I. Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand
    1.1 Geologie und Topographie
    1.2 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

2. Anlass der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen
    3.1 Erschließung
    3.2 Nutzung und Bebauung
    3.3 Grünordnung
    3.4 Denkmalschutz
4. Wasserwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Statistik
7. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
8.Kosten

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Planung
2. Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestandsaufnahme
4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung, Nullvariante und deren Bewertung.
6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
7.Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
10. Zusammenfassung Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Obernburg - Fliederweg“

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nr. 2267/1, 2283, 2375/8 und das Straßengrundstück , 2375/4 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Obernburg, Gemeinde Prutting. Die Erweiterung betrifft die Flurstücke Nr. 2375/1, 2375 und die Teilfläche des Straßengrundstücks 2375/3.

Es grenzt im Norden an die Obernburger Straße und im Süden an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten und Westen an eine bereits vorhandene Bebauung an.

1.1 Geologie und Topographie

Obernburg liegt im Einflussbereich des Inntalgletschers. Die oberen Bodenschichten werden aus dem Geschiebemergel des Inntalgletschers gebildet. In einer Tiefe von 8 m bis 15 m folgen ältere Kiese. In Oberflächennähe befindet sich kein Grundwasser, jedoch kann gelegentlich Schichtenwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Obernburg. Das Gelände des bisherigen Bebauungsplanes ist teils nach Südosten leicht geneigt.

Die Erweiterungsfläche weist teilweise eine starke Neigung nach Osten auf.

Die Wohnlage kann als landschaftlich sehr gut bezeichnet werden und ermöglicht von den südlichen Grundstücken aus einen weiten Blick auf die Chiemgauer und Inntaler Berge.

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Flurnummern 2283 und 2375 des Baugebiets sind mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2267/1 befindet sich das Haus Obernburger Str. 33.

In der Denkmalschutzliste des Landratsamtes Rosenheim ist in Obernburg eingetragen:

Haus Nr. 1 (jetzt Obernburger Str. 33) Bauernhof, Parallelanlage: Wohnstallhaus mit Bundwerk, ornamentalen und figürlichen Malereien und Hochlaube bez. 1753; Bundwerkstadel bez. 1807 mit zwei überbauten Getreidekästen des späteren 16. JH.

Die bereits bebauten Grundstücke entlang des Fliederweges sind mit großteils einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

Das Flurstück Nr. 2375/1 weist einen alten Obstbaumbestand bestehend aus zwei Birnbäumen und einem Weichselbaum auf. Auf dem Flurstück 2375/3 befindet sich ein mächtiger Kirschbaum. Die Fläche des Grundstücks 2375 wird als Grünland genutzt.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 waren Anfragen von Grundstücksbesitzern für eine Hinterliegerbebauung.

Um eine geordnete und ortsverträgliche Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 16 „ Obernburg Fliederweg“ zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.10.2005 die 1. Änderung beschlossen. Dabei soll eine behutsame Erweiterung mit möglichst geringfügigem Eingriff in den vorhandenen Baumbestand erreicht werden. Ferner soll das nach Osten geneigte Hanggelände nur wenig verändert werden. Daher wurden dem Bebauungsplan ein Geländeschnitt mit Höhenfestsetzungen und Geländeveränderungen angefügt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet dar. Eine Neufestsetzung der Flächen in Allgemeines Wohngebiet (WA) ist angestrebt, da der einzige landwirtschaftliche Betrieb in der näheren Umgebung stillgelegt wurde.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung sind weitgehend in der Planung berücksichtigt worden.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Der bisherige südliche Ortsrand von Obernburg folgt keiner natürlichen Grenze und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig

Die neue Hinterliegerbebauung am Fliederweg wurde – unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes - so gestaltet, dass möglichst große Gartenbereiche entstehen. Das Hanggelände soll in der vorhandenen Neigung weitgehend erhalten werden. Durch die geplante Hangbebauung auf dem Flurstück Nr. 2375 können umfassende Geländeveränderungen, sowie Verbaumaßnahmen minimiert werden.

Die Bebauung soll mit Einzelhäusern erfolgen, um so die Nachbarschaft und die dörfliche Gemeinschaft zu fördern und dem dörflichen Ortsbild Rechnung zu tragen.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Obernburger Straße“. Der „Fliederweg“ wird verlängert und erhält als südlichen Abschluss eine Wendeanlage. Die Stichstraße wird so angelegt, dass sie nur von den Anliegern der Wohnhäuser genutzt wird und somit dem allgemeinen Kraftwagenverkehr nicht zur Verfügung steht.

3.2 Nutzung und Bebauung

Im Bebauungsgebiet sind Einzelhäuser mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Das Baugebiet ist als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen und wird zu einem „Allgemeinem Wohngebiet „ gem. § 4 BauNVO umgewandelt.

Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden als Nutzungen ausgeschlossen:

- Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß §4 Abs.2 Nr. 2, Bau NVO
- Tankstellen gemäß §4 Abs.3 Nr. 5, Bau NVO

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur zwingend zweigeschossig (jedoch mind. als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Die Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 2375/1 ermöglicht einen Kniestock auf der Obergeschoßdecke von max. 25 cm Höhe. Bei dem Flurstück Nr. 2375 ist, bedingt durch die Hangbebauung eine Kniestockhöhe von 180 cm und eine maximale Wandhöhe von 7.70 m vorgesehen. Ausnahmsweise ist auf dieser Parzelle ein Ausbau des Untergeschosses erlaubt.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen im Allgemeinen auf zwei Wohneinheiten bzw. 4 Wohneinheiten begrenzt. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden die zweigeschossigen Hauptbaukörper mittels eng gefasster Baugrenzen in ihrer Lage fixiert.
Die max. zulässige GRZ ist für die Haupt- und Nebengebäude, Anbauten und Nebenanlagen textlich in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-28 Grad mit roter, schwarzer oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

In Verbindung mit der relativ geringen Bautiefe sollen zu massive Baukörper verhindert werden. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume wird die max. Wandhöhe der Hauptgebäude begrenzt. Wegen der vorhandenen Bebauung wurde bei der Flur-Nr. 2267/1 eine maximale Wandhöhe von 6,25m ab Oberkante natürliches Gelände festgelegt. Für die Flur-Nr. 2283 und 2375/8 ist eine Wandhöhe von 5,10 bzw. 6,25 Metern vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung zum Ortsrand nicht zu hoch wird, somit ein lockerer Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird, gleichzeitig aber eine flächensparende, effektive Bodennutzung ermöglicht wird.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Satteldächern.

3.3 GRÜNORDNUNG

3.3.1 Ortsrand

Mit der Ausweisung der beiden Bauparzellen erreicht die Siedlungsentwicklung von Obernburg eine weitere Ausdehnung. Auf dem Flurstück Nr. 2375/1 sind zwei der vorhandenen Obstbäume als erhaltenswerter Bestand in die Planung aufgenommen worden. Für den zu fällenden Birnbaum wurden zwei Bäume als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die für dörfliche Ortsränder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebiets wünschenswert. Hierzu sind Pflanzvorschläge in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

3.3.3 Gestaltung der Straße

Der Ausbau der Wendeanlage wird so zu gestaltet, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr dient. Die Straße wurde entsprechend ihrer geringen Bedeutung lediglich in einer Grundstücksbreite von 6,00 m (Fahrbahnbreite 4,50m) angelegt. Die verbleibenden Seitenstreifen beiderseits der Fahrbahn können mit Schotterrasen o.ä. belegt werden.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Eine Versickerung des Oberflächenwassers soll auf den Baugrundstücken erfolgen.

Sollte im Einzelfall eine Versickerung auf dem Baugrund nicht ausführbar sein, besteht die Möglichkeit, auf Antrag das anfallende Niederschlagswasser kostenpflichtig in den gemeindlichen Straßenentwässerungskanal einzuleiten.

Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden.

Beim Bau neuer Sickerbrunnen ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckschicht durchstoßen wird.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW Frei V), die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser“ (TRENGW) und die „Technischen Regeln für die hydraulische Bemessung, ‚Anordnung, Bauausführung und Betrieb" nach Arbeitblatt A 138 der ATV-DVWK (jeweils in der gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegt. Tiefere Sickerbrunnen sind genehmigungspflichtig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich bestehen bereits die erforderlichen Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussmöglichkeiten.

Die Pflege der Verkehrflächen

- Straßenreinigung, Schneeräumen, und die Pflege der Abwasserkanäle– werden von der Gemeinde Prutting übernommen, soweit nicht die gemeindlichen Satzungen andere Regelungen treffen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Wasser-genossenschaft „Obernburg, Niedernburg, Haidbichl".

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 5960 m²	
Davon Erweiterungsfläche	ca. 2240 m²	
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 120 m²	
Anzahl der Hauseinheiten:		
Bestand Wohnhäuser		3
Wohnhäuser neu		2
Bestand landwirtschaftl. Wohngeb.		1 (benachbart)

7. ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Dazu zählen unter anderem:

- Erhaltung von Hochstamm-Obstbäumen
- Ersatzpflanzung von zwei Bäumen als Ersatz für einen Birnbaum-Hochstamm.
- Geringer Versiegelungsgrad durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,22
- Schaffung einer Randeingrünung am Ortsrand

Das Baugebiet wird in Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um extensiv genutztes Grünland handelt. Ferner weist der bisherige Ortsrand bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen auf.

Ermittlung der Eingriffsfläche bedingt durch die Erweiterung Ausgleichsfaktor 0,8		
Flurstück Nr.	Eingriffsfläche	Eingriffsfläche gesamt

2375/1	885 m²	
2375	1123 m²	
Straßengrundstück 2375/3 Teilfläche	120 m²	2128 m²

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt bei Typ B II (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor 0,8. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 2128m² qm eine Ausgleichsfläche von 1702 m².

Die Kompensationsfläche des Grundstücks 2371/1 in Höhe von 708 m² wird auf dem Flurstück Nr. 3413 Gem. Prutting, OT Nendlberg nachgewiesen. Die weitere Ausgleichsfläche von 994 m² wird von der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche westlich des Ortteils Edling abgezogen.

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet stößt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

8. AUSWIRKUNGEN

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbaren Maß beeinträchtigen wird.

9. KOSTEN

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung sind folgende Kosten zu erwarten:

Ausbau der Abwasserbeseitigung	Hauptstrang	....€
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung	Hauptstrang	.....€
Ausbau der Straßen	Hauptstrang	.....€

Preise ?

Sonstiges

Grunderwerb, Vermessung, Honorare ..... €

Aufgestellt

Prutting, den 28.02.2007.

Planverfasser Gemeinde Prutting

gez.

Sommerer.....

gez.

Meisinger

1. Bürgermeister

II. Umweltbericht

Inhalt

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestandsaufnahme

3.1 Aktuelle Nutzung
3.2 Schutzgut Mensch
3.3 Schutzgut Pflanze
3.4 Schutzgut Tier
3.5 Schutzgut Boden
3.6 Schutzgut Wasser
3.7 Schutzgut Luft /Klima
3.8 Schutzgut Landschaft
3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
4.1 Bei Durchführung der Planung
4.1.1 Schutzgut Mensch
4.1.2 Schutzgut Pflanze
4.1.3 Schutzgut Tier
4.1.4 Schutzgut Boden
4.1.5 Schutzgut Wasser
4.1.6 Schutzgut Luft /Klima
4.1.7 Schutzgut Landschaft
4.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter
4.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung
4.2.1. Schutzgut Mensch
4.2.2 Schutzgut Pflanze / Tier
4.2.3 Schutzgut Boden / Wasser
4.2.4 Schutzgut Luft /Klima

5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

8. **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

9. **Zusammenfassung Umweltbericht**

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Ausweisung des Baugebiet ist bereits in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Eingriff wird zum einen auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche nähe Edling und zum anderen auf der Parzelle 3413 nähe Nendlberg (siehe Anlage) vollständig ausgeglichen.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“
Die Gemeinde Prutting ist dem „ Allgemeinen ländlichen Raum“ zuzuordnen.
(Strukturkarte Anhang 12 a Region 18)

2.2 Regionalplan

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Das Plangebiet liegt in keinem „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“

2.3 Biotopkartierung

2.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting

Das Plangebiet ist in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Prutting als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile /Bestands-aufnahme

3.1 Aktuelle Nutzung

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fliederweg" setzt sich aus Wohnhäusern sowie einer denkmalgeschützten ehemaligen Hofstelle mit Stadel auf Flurstück Nr. 2267/1 zusammen.

Die Erweiterungsfläche auf Flurstück Nr. 2284/5 weist einen alten Obstbaumbestand bestehend aus zwei Birnbäumen und einem Weichselbaum auf. Auf dem Flurstück Nr. 2375/3 befindet sich ein mächtiger Kirschbaum. Die Fläche des Grundstücks 2375 wird als Grünland genutzt.

3.2 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung

Das Verkehrsaufkommen auf der Stichstraße ist sehr gering.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.

Erholungsraum

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

3.3 Schutzgut Pflanze

Die landwirtschaftliche Fläche sowie der Obstgarten werden bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Im Zuge der bereits erstellten Wohnbebauung wurden bereits Anpflanzungen, bestehend aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern, getätigt. Eine Erfassung einzelner Pflanzengruppen fand nicht statt.

3.4 Schutzgut Tier

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Gebiete gemäß Biotopkartierung bzw. Artenschutzkartierung. Eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen fand nicht statt.

3.5 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets besteht kein Altlastenverdacht.

Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen (Gülle, Dünger, Pflanzen-

schutzmittel), Bodenverdichtung, nachhaltige Veränderung der organischen Bodenschicht und im Bereich der Straßen durch Bodenversiegelung.

3.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer
Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser
Der Grundwasserspiegel ist in einer Tiefe von ca. 30m unter Gelände anzunehmen. Dementsprechende Bodenuntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Flächen der Wohnbebauung wird derzeit in das östlich gelegene „Burger Moos" abgeleitet.

Ein Schadstoffrisiko besteht in Folge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche.

3.7 Schutzgut Luft /Klima

Die umliegenden landwirtschaftlichen Anlagen und die Wohnbebauung verursachen nur geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb der Heizungsanlagen verursacht werden. Messwerte über Luftverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Wiesenflächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Kennzeichnend für das Gebiet sind mäßig kalte Winter und mäßig warme Sommer. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

3.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Lage auf einer Hügelkuppe ist das Baugebiet von Süden her schon weit erkennbar. Die Erweiterungsfläche schließt nach Süden hin an intensiv bewirtschaftet Grünlandflächen an. Das Erscheinungsbild in der Landschaft wird durch die Hochstamm-Obstbäume geprägt.

Die vorhandene Streuobstwiese stellt einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft dar.

3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal mit Eintragung in der Denkmalliste. Der Katalog der archäologischen Bodendenkmale weist keine Fundstellen auf.

Sachgüter

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die ausgewiesene Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Die vorhandene Bebauung ist als hochwertiges Sachgut einzustufen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1 Bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm während der Bauphase

Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) durch Baumaschinen treten während der Bauphase des neu zu errichtenden Gebäudes bzw. bei Änderungen des Bestandes auf. Die Grenzwerte der AVV- Baulärm sind einzuhalten. In der Nachtzeit sind intensive Bautätigkeiten nicht zu erwarten.

4.1.2 Schutzgut Pflanze

Die Hochstamm-Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2375/1 und der Kirschbaum auf der Parzelle 2375/3 sollen erhalten werden. Längs der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 2375 soll eine Bepflanzung mit Sträuchern erfolgen.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie mit dem Erhalt der Hochstamm-Obstbäume wird der Eingriff minimiert. Die Kompensationsfläche durch die Neubaufläche auf Flurstück Nr. 2375/1 in Höhe von 708 m² wird auf dem Flurstück Nr. 3413 Nähe Nendlberg Gemeinde Prutting nachgewiesen. Die weitere Kompensationsfläche von 994 m² wird von der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche westlich des Ortsteils Edling abgezogen.

4.1.3 Schutzgut Tier

Für den Arten- und Biotopschutz hat die neu ausgewiesene Fläche eine geringe Bedeutung.

4.1.4 Schutzgut Boden

Durch den Neubau bzw. die Erweiterung von Gebäuden werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wird beeinträchtigt bzw. gestört.

In den nichtüberbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Nährstoffeintrag auf der Neubaufläche durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

4.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumaßnahmen nicht beeinflusst.

Niederschlagswasser
An der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der bereits bebauten Flächen ändert sich nichts. Lediglich auf den Neubauflächen fällt Niederschlagswasser an. Es wird entweder - bei geeigneten Bodenverhältnissen- vor Ort versickert, oder in das Regenwasserrückhaltebecken am Randes des „Burger Mooses“ abgeleitet.

Die Einleitung von vorgereinigtem Niederschlagswasser in das „Burger Moos“ trägt zur Vernässung des Feuchtgebietes bei.

4.1.6 Schutzgut Luft /Klima

Durch die Überbauung durch Gebäude und Verkehrsflächen kommt es zu einer Veränderung der lokalen klimatischen Bedingungen (z.B. Erhöhung der Wärmestrahlung).

Weiterhin kommt es durch den Betrieb von Heizungsanlagen und den Anliegerverkehr zu Luftschadstoffimmissionen.

4.1.7 Schutzgut Landschaft

Die geplanten Neubauten sollen durch die Größenbegrenzung der Baukörper, die Eingrünungsmaßnahmen bzw. durch den Erhalt der Hochstämme nur bedingt das Erscheinungsbild des Ortsrandes beeinträchtigen.

Der derzeit vorhandene Gebäudebestand führt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes.

4.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Baudenkmal ist von der Planung betroffen. Ein Einbau von zusätzlichen Wohnungen in die vorhandenen Gebäude wird ermöglicht.

Durch den Neubau von zwei Wohnhäusern sowie durch die behutsame Erweiterung von Gebäuden entstehen weitere hochwertige Sachgüter.

4.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Durch die Neubaufläche ist keine nennenswerte Erhöhung der Lärmbelastung durch Anliegerverkehr zu erwarten.

Der Boden sowie der Wasserkreislauf werden in dem Eingriffsbereich durch die zu erwartende Versiegelung in seinen Funktionen stark eingeschränkt. Die Verringerungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur minimieren.

Im Umgriff des Bebauungsplanes werden durch die Anpflanzung von Gehölzen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Aufgrund der eingeschränkten Fläche werden diese jedoch nur von geringer Bedeutung sein.

4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

4.2.1. Schutzgut Mensch

Lärm – bestehende und neu zu errichtende Anlagen

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen keine Geräuschimmissionen durch die Baumaßnahme und durch den Anliegerverkehr.

4.2.2 Schutzgut Pflanze / Tier

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Grünland weiterhin intensiv landwirtschaftlich genützt. Der Obstgarten auf Flurstück Nr. 2375/1 bleibt in vollem Umfang erhalten

4.2.3 Schutzgut Boden / Wasser

Die natürliche Bodenfunktion und dessen Auswirkung auf den Wasserkreislauf würde nicht beeinträchtigt. Der Boden speichert das Niederschlagswasser und gibt es zeitverzögert an das Grundwasser ab. Der Nährstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung bliebe bestehen.

4.2.4 Schutzgut Luft /Klima

Es kommt zu keiner Veränderung des Kleinklimas (Erwärmung durch versiegelte Flächen).

4.2.5 Schutzgut Sach-/Kulturgüter

Der derzeit gültige Bebauungsplan ermöglicht bereits den Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten in die denkmalgeschützten Gebäude auf Flurstück-Nr. 2267/1.

5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung auf die Schutzgüter				
Mensch					
Lärm durch Anliegerverkehr		-			
Pflanze / Tier					
Eingriff		-			
Ausgleich				+	
Boden	- -				
Wasser			0		
Vernässung des „Burger Moos“				+	
Luft			0		
Klima					
großräumig			0		
kleinräumig		-			
Landschaftsbild		-			
Sach-/Kulturgüter					+ +

-- sehr negative Auswirkungen
- negative Auswirkungen
0 keine Auswirkungen
+ positive Auswirkungen
++ sehr positive Auswirkungen

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen

Schutzgut Wasser: Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.

Die Einleitung von Niederschlagswasser trägt zu einer Vernässung des „Burger Moos“ bei.

Schutzgut Landschafts-

bild:	Durch den Erhalt von Hochstamm-Obstbäumen wird die Störung des Ortbildes durch die neue Bebauung vermindert.
Schutzgut Pflanzen/Tiere	Erhalt von Lebensräumen in den vorhandenen Hochstamm- Obstbäumen bzw. Schaffung neuer Lebensräume für Kleintiere und Pflanzen in den Gehölzneuanpflanzungen.

7.Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da sich der Gebäudebestand im Plangebiet nur geringfügig ändert und die Parzellierung der Grundstücke nicht verändert werden soll, ist eine alternative Planung nicht möglich. Alternative Erschließungsmöglichkeiten scheiden durch den vorliegenden Gebäudebestand aus.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Schnurgerüstabnahme vor Baubeginn durch das Bauamt
- Abnahme der Freiflächen durch das Bauamt nach Fertigstellung von Umbau- bzw. Ausbaumaßnahmen
- Jährliche Überprüfung der Straßenentwässerung

Weitere Maßnahmen können bei Bedarf durchgeführt werden.
Dazu zählen:

- Lärmmessungen
- Luftschadstoffmessungen

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Geringfügige Auswirkungen sind durch den Baustellenbetrieb zu erwarten. Durch die Umsetzung von grünplanerischen Vorgaben wird der Ortsrand verbessert.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende und zu erweiternde Straße „Fliederweg“. Dadurch fällt nur ein geringer zusätzlicher Verbrauch an Grund und Boden an.

Die Grundstücksausnutzung ermöglicht die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet. Der Eingriff kann im Gemeindegebiet vollständig ausgeglichen werden.

Prutting, den 14.09.2006

.....	.....
Meisinger 1. Bgm.	Josef Sommerer Architekt