

GEMEINDE PRUTTING



BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4

„Haidbichl Mitte“ 2. Änderung

PRUTTING, DEN 23.03.08

PLANUNG :

JOSEF SOMMERER DIPL-ING (FH) ARCHITEKT,

LANGHAUSENER STRASSE 8, 81314 PRUTTING, TEL: 08036/3919,

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

4. Wasserwirtschaft

5. Ver- und Entsorgung

6. Statistik

7. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

8. Kosten

II. Umweltbericht

1. Einleitung

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

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

BEGRÜNDUNG

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND BESTAND

Das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nr. 2122/8, 2355/1, 2122/11, 2122/12, 2122/13, 2122/14, 2122/15, 2122/6, 2122/7, 2122/4, 2122 und die Straßengrundstücke 2122/5, 2122/10, 2122/9 der Gemarkung Prutting, Ortsteil Haidbichl, Gemeinde Prutting. Die Erweiterung betrifft die Flurstücke Nr. 2355/2, 2355/Teilfläche 2375/7 Teilfläche .

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

Die Erweiterungsfläche schließt an die gegenwärtige Bebauung längs der Rosenstraße an. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können einfach erweitert werden.

1.1 Geologie und Topographie

Die Moräneablagerungen treten wechsellagig als gemischtkörnige bis feinkörnige, stark bindige Geschiebelehme und als schwachbindige Moränenkiese auf. In Oberflächennähe befindet sich kein Grundwasser, jedoch kann gelegentlich Schichtenwasser in oberen Bodenschichten angetroffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Haidbichl. Das Gelände des bisherigen Bebauungsplanes fällt von Norden nach Südwesten hin ab.

Das Urgelände der Parzelle 2355/2 steigt nach Westen hin stark an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5,00m bezogen auf die Grundstücksbreite. Die Fläche östlich der geplanten Erschließungsstraße ist sanfter geneigt. Der vorgefundene Höhenunterschied beträgt ca. 2,00 m .

1.2 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits bebaut und mit großteils heimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

Die Erweiterungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Auf der Erweiterungsfläche befindet sich kein Baum- und Strauchbewuchs.

2. ANLASS DER PLANUNG, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Prutting weist im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Rosenstraße weitere drei Grundstücke aus. Die zwei gemeindeeigenen Baugrundstücke sollen z. T. nach dem Einheimischenmodell der Gemeinde

Prutting berechtigten Personen zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

Um eine geordnete und ortsverträgliche Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haidbichl Mitte“ zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.10.2006 die 2. Änderung beschlossen.

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplans stellt das Bebauungsplan-gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

3. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDERISCHE ZIELSETZUNGEN

Die weitere Bebauung mit Einzelhäusern führt die Gebäudestruktur des bisherigen Bebauungsplanes fort.

Im topographisch anspruchsvollen Bereich auf Flurstück Nr. 2355/2 wurde das Baufenster für den Hauptbaukörper bis auf 3,00m an die Erschließungsstraße herangerückt. Hierdurch verbleibt westseitig ein breiterer Grundstücksstreifen für die Geländeanpassung sowie für die Randeingrünung. Die notwendige Geländeänderung soll durch die Höhenfestsetzung des Hauptgebäudes sowie der Garage minimiert werden.

Zur Vermeidung von unerwünschten Rampenbauwerken dürfen die Garagenvorplatzflächen maximal 10 % geneigt sein.

3.1 Erschließung

Die Erweiterungsfläche wird über die Verlängerung der bereits vorhandenen „Rosenstraße“ in Form einer Stichstraße von der bestehenden Wendeanlage aus erschlossen. 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 "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Bau NVO ausgewiesen.

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

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur zwingend zweigeschossig (jedoch mind. als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen im Allgemeinen auf zwei Wohneinheiten bzw. 3 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, anthrazitfarbiger 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. Dadurch wird erreicht, dass die Bebauung am 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. Vor den Garagen ist überall ein Stauraum von 5,50m zur Straße hin vorgesehen, um eine geordnete Parkierung, auch für Fahrzeuge von Gästen, zu ermöglichen.

3.3 GRÜNORDNUNG

3.3.1 Ortsrand

Bei der Ausweisung der Bauräume wurde auf ausreichende, zu begrünende, Freiflächen und Vorgartenbereiche geachtet. Die Randeingrünung zur freien Landschaft hin soll mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen.

Die für dörfliche Ortsränder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebiets wünschenswert.

Entlang der Anliegerstraßen soll durch die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen innerhalb des jeweiligen straßenseitigen Vorgartens eine klare Grüngliederung aufgebaut werden.

Eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Pflanzung von mindestens einem Großbaum bzw. Obstbaum pro volle 300 m² Grundstückfläche erreicht.

3.3.3 Gestaltung der Straße

Die von der Wendeanlage weiterführende Stichstraße dient nur noch dem Anliegerverkehr der drei neugeplanten Parzellen. Auf eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße wird daher verzichtet. 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 und begrünt werden.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Die Versickerung des Oberflächenwassers soll vorrangig 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 Arbeitsblatt 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 Verkehrsflächen –(Straßenreinigung, Schneeräumen), und die Pflege der Abwasserkanäle– wird 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 Gemeinde Prutting.

6. STATISTIK

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 10928 m ²
Davon Erweiterungsfläche	ca. 3185 m ²
Verkehrsflächen öffentlich	ca. 1490 m ²

Anzahl der Hauseinheiten:

Bestand Wohnhäuser	9
Wohnhäuser neu	4

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:

- Pflanzung von je einem Großbaum bzw. Obstbaum pro volle 300 m² Grundstückfläche
- Geringer Versiegelungsgrad durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,22
- Schaffung einer Randeingrünung am Ortsrand

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Grünland handelt.

Ermittlung der Eingriffsfläche **bedingt durch die Erweiterung**

Ausgleichsfaktor 0,4

		Eingriffsfläche gesamt
		3185m ²

Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt bei Typ B I (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor 0,4. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 3185 m² eine Ausgleichsfläche von 1274 m².

Die Kompensationsfläche des Grundstücks 2355/2 in Höhe von 280 m² wird am Rande des „Burger Moores“ auf dem Flurstück Nr. 2482 Gem. Prutting, OT Haidbichl 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	24.000,-- €
Ausbau der Oberflächenwasserbeseitigung	Hauptstrang	72.000,-- €
Ausbau der Straßen	Hauptstrang	37.000,-- €
Sonstiges		
Grunderwerb, Vermessung, Honorare		15.000,-- €

Aufgestellt : Prutting, den 25.03.08

Planverfasser	Gemeinde Prutting
gez.	gez.
Sommerer.....	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 Erweiterung des Baugebietes ist bereits in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Geplant sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen. Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben.

Die Grundstücke sollen zu günstigen Konditionen bevorzugt an Familien mit Kindern abgegeben werden.

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 nahe Edling und zum anderen auf der Parzelle 2482 (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 /Bestandsaufnahme

3.1 Aktuelle Nutzung

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haidbichl Mitte“ 1. Änderung setzt sich aus Wohnhäusern und Garagengebäuden zusammen.

Die Gartenflächen sind mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Die Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich als Grünland intensiv 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 wird bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Im Zuge der bereits erstellten Wohnbebauung wurden bereits Anpflanzungen, bestehend aus 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, Pflanzenschutzmittel), 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 bestehenden Wohnbebauung wird auf den Grundstücken versickert.

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.

3.8 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet bildet den westlichen Ortrand von Haidbichl. Die Erweiterungsfläche schließt nach Norden hin an intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen an. Das angrenzende Gelände steigt nach Norden leicht und nach Westen stark an. Das Plangebiet hat in seiner Ortsrandlage und Ausprägung eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturgüter. 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

Der westliche Randbereich wird mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Längs der Erschließungsstraßen sollen Einzelbäume gepflanzt werden.

Die durch die Erweiterung des Baugebietes verursachte Kompensationsfläche wird teils auf dem Flurstück Nr. 2482 und teils auf der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche westlich des Ortsteils Edling nachgewiesen.

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 Neubaufäche 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 Neubaufächen fällt Niederschlagswasser an. Es wird entweder - bei geeigneten Bodenverhältnissen- vor Ort versickert, oder zum „Dobler Graben hin abgeleitet.

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 und die Eingrünungsmaßnahmen das Erscheinungsbild des Ortsrandes nicht wesentlich beeinträchtigen.

4.1.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

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

4.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Durch die Neubaufäche 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 Geräuschemissionen durch die Baumaßnahme und durch den Anliegerverkehr.

4.2.2 Schutzgut Pflanze / Tier

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Grünland weiterhin intensiv landwirtschaftlich genützt.

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

Es entstünden keine weitere Sachgüter.

5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Schutzgüter	Auswirkung auf die				
Mensch					
Lärm durch Anliegerverkehr		-			
Pflanze / Tier					
Eingriff		-			
Ausgleich				+	
Boden	--				
Wasser			0		
				+	
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:
wird Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.

Schutzgut Landschaftsbild:
Mit den geplanten Maßnahmen zur Randeingrünung wird ein sanfter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere
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 „Rosenstraße“. 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.

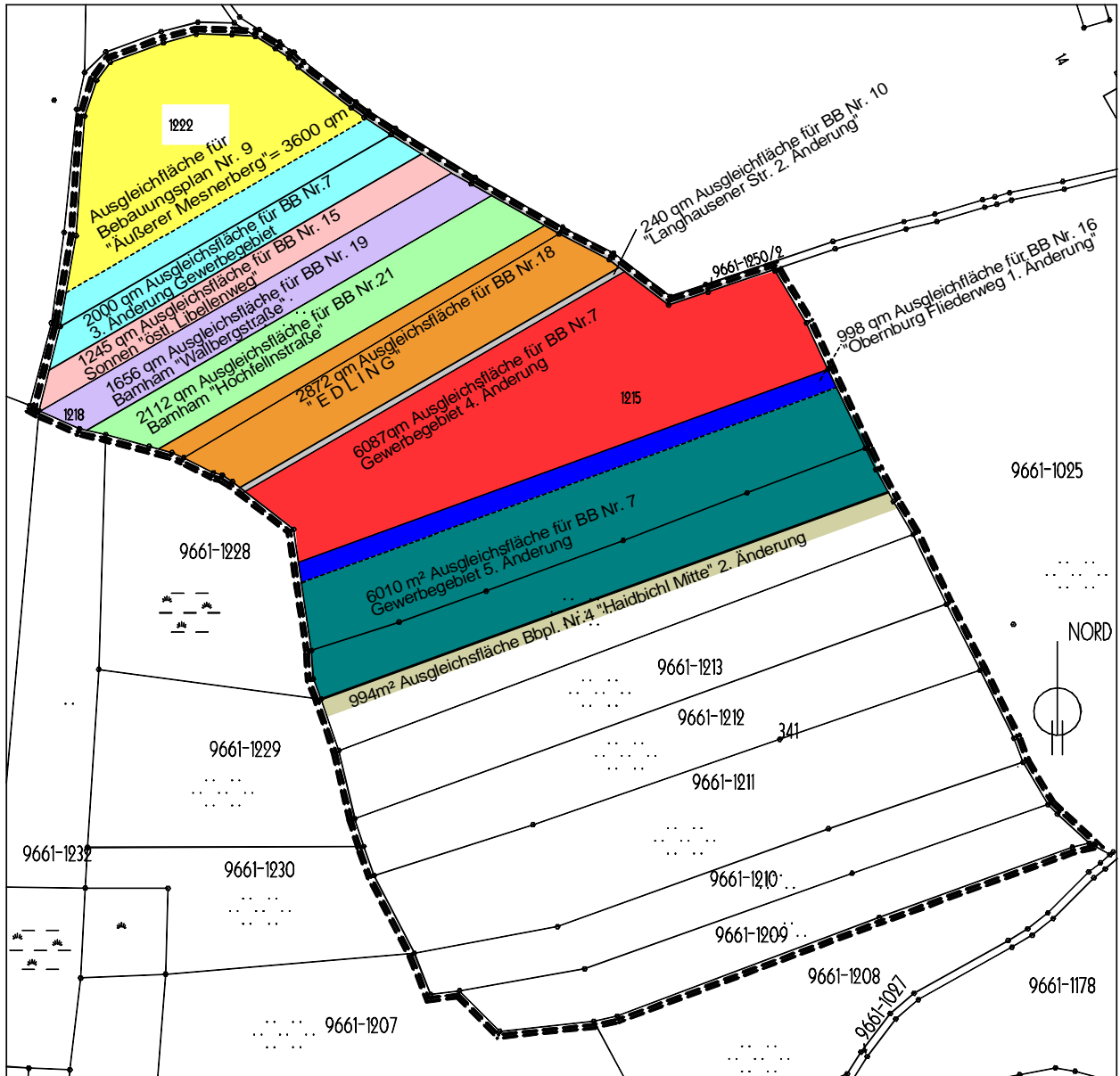
Prutting, den 25.03.08

.....

Meisinger 1. Bgm.

.....

Josef Sommerer Architekt



Ausgleichsflächen Westlich von Edling M 1: 2000