



**GEMEINDE
MARKLKOFEN**

COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

2. DECKBLATT BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

DORFGEBIET „MD WUNDER“

Gemeinde Marklkofen
Landkreis Dingolfing-Landau
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 12.05.2015
Vorentwurf vom 02.08.2016
Entwurf vom 01.12.2016
Genehmigungsfassung vom 25.07.2017

Vorhabensträger:

Gemeinde Marklkofen
Vertreten durch Herrn
Ersten Bgm. Peter Eisgruber-Rauscher
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen

Fon 08732 9119-0
Fax 08732 9119-50
gemeinde@marklkofen.de

.....
Herrn Peter Eisgruber-Rauscher
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

COPLAN AG

Hofmark 35
84307 Eggenfelden

Fon 08721 705-268
Fax 08721 705-105
felicitas.kurmis@coplan-online.de

.....
Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG	
1	ALLGEMEINES 4
1.1	Planungsanlass und Verfahren 4
1.2	Planungsauftrag 4
1.3	Übersichtslageplan M = 1:25.000 5
1.4	Luftbildausschnitt M = ca. 1:5.000 6
2	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG 7
3	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 9
3.1	Private grünordnerische Maßnahmen 9
4	VER- UND ENTSORGUNG 10
4.1	Wasserversorgung 10
4.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 10
4.3	Energieversorgung 10
4.4	Abfallentsorgung 10
5	FLÄCHENÜBERSICHT 12
5.1	Öffentliche Flächen 12
5.2	Private Flächen 12
6	BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB 13



UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	14
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	14
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FESTGELEGTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1	Bestandsaufnahme	20
2.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
2.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	25
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale	26
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	27
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27



BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Marklkofen hat am 12.05.2015 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MD Wunder“, Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen, beschlossen.

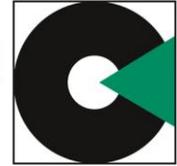
Der Teilbereich 1 umfasst die Fl.-Nrn. 632 (Tfl.); 632/3; 632/6 sowie 632/8. Der Teilbereich 2 umfasst ebenfalls eine Teilfläche der Fl.-Nr. 632.

Die Gesamtfläche der beiden Geltungsbereiche beträgt ca. 0,38 ha.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde dem Planungsbüro COPLAN AG in 84307 Eggenfelden erteilt.

2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“
Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen
Begründung und Umweltbericht



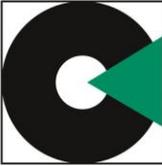
1.3 Übersichtslandeplan M = 1:25.000

(Auszug aus der Topographischen Karte, Bayernatlas)

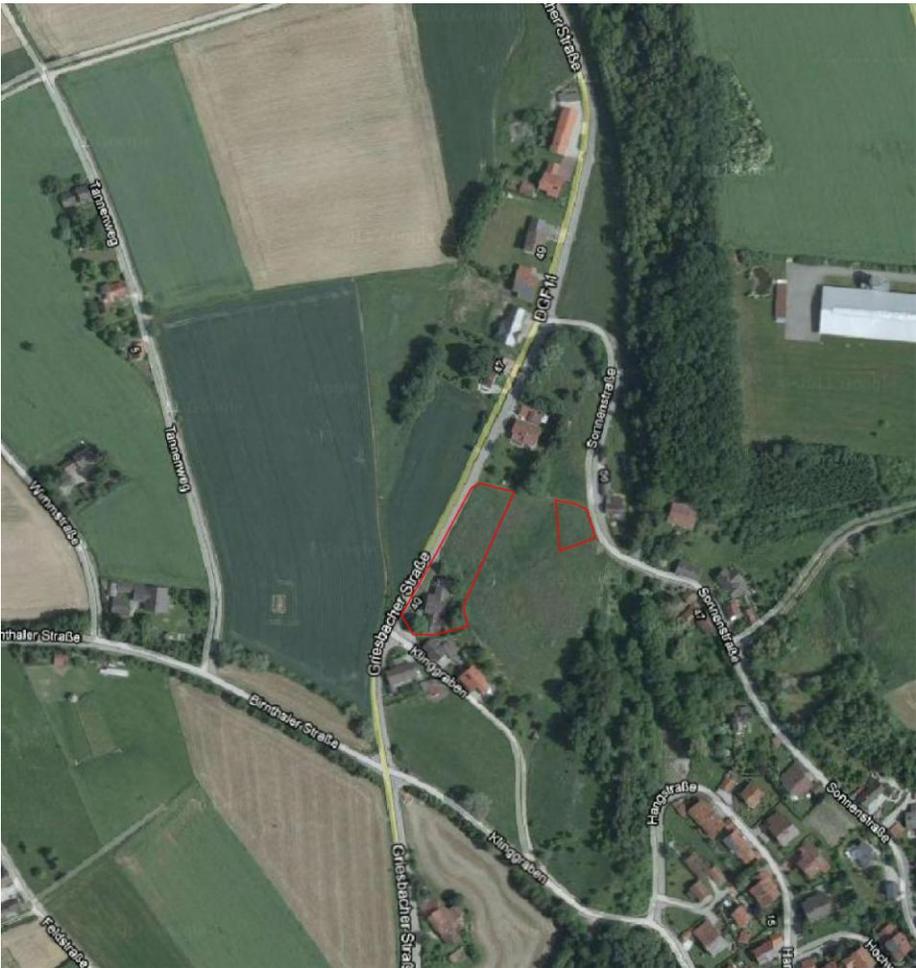


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“
Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen
Begründung und Umweltbericht



1.4 Luftbildausschnitt M = ca. 1:5.000





2 ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom 12.05.2015 beschlossen, den bestehenden genehmigten Bebauungsplan „MD Wunder“ zu ändern. Diese 2. Änderung zeigt zum einen den aktualisierten Verlauf einer Hauptwasserleitung, welche noch nicht abschließend bekannt war, zum anderen die Änderungen innerhalb der Parzellen 3, 5 und 6.

Die Änderungsflächen des Dorfgebiets „Wunder“ liegen nördlich vom Ortsgebiet Steinberg, zwischen der bestehenden Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße) und der Sonnenstraße im östlichen Bereich. Das 2. Deckblatt zum Bau- und Grünordnungsplan „MD Wunder“ umfasst zwei separate Geltungsbereiche.

Der Geltungsbereich 1 mit den Fl.-Nrn. 632 (Tfl.); 632/3; 632/6 und 632/8 liegt unmittelbar an der Kreisstraße DGF 11, grenzt im Norden an bestehende Bebauung, im Osten an Grünland, im Süden ebenfalls wieder an bestehende Bebauung sowie im Westen, wie schon erwähnt, an die bestehende Kreisstraße. Er beinhaltet die Parzellen Nr. 5 und 6.

Der Geltungsbereich 2 mit der Parzelle Nr. 3 grenzt im Norden an einen Feldweg sowie an dahinterliegende Bebauung, im Osten an die Sonnenstraße, im Süden an bestehende Gehölzflächen sowie im Westen an Grünland.

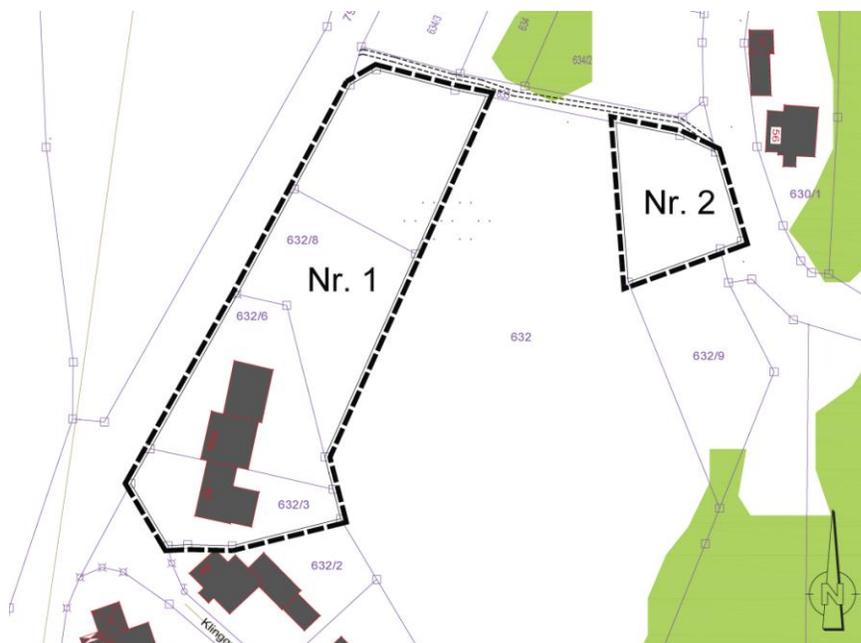


Abbildung 1: Darstellung Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bau- und Grünordnungsplans „MD Wunder“



Nach der Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohngebiete in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Marklkofen weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere auch im Bereich von Steinberg.

Um nicht neue Bereiche erschließen zu müssen, wird versucht, mögliche Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen bzw. auch an bestehende Strukturen anzuschließen.

Mit der Änderung an den Parzellen 3, 5 und 6 kommt die Gemeinde Ihrer Aufgabe nach, für die nahe Zukunft ausreichenden und geeigneten Wohnraum in angebundener Lage bereit zu stellen.

Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung der Parzellen 5 und 6 erfolgt über die Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße), die unmittelbar im Westen angrenzt. Die Erschließung der Parzelle 3 erfolgt über die Sonnenstraße, welche im Osten an der Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Für die Grundstücksflächen innerhalb der beiden Geltungsbereiche gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit Gartenanteilen gewährleistet ist.

Die geplanten Einzel- bzw. Doppelhäuser sind max. 2-geschossig möglich. Sie können innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Als zulässige Dachformen werden von der Gemeinde Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer befürwortet, um zukünftigen Bauwerbern in dieser Hinsicht mehr gestalterischen Spielraum zu eröffnen.

Zur Ermöglichung einer zweigeschossigen Bauweise wird die Wandhöhe, ab bestehender Straßenhöhe, bei einer Dachneigung von 15° - 28°, mit maximal 7,50m festgesetzt. Bei Pult- und Flachdächern liegt die Wandhöhe ebenfalls bei 7,50m, ab bestehender Straßenhöhe bis Attika.

Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße): Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen – RPS (hier: Kapitel 3.3 „Äußerer Fahrbahnrand“) ist ein Mindestabstand von 10,0m einzuhalten.

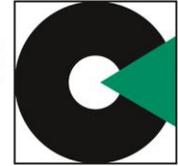


3 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

3.1 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die Hausgärtengestaltung sowie für (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen die öffentlichen, ökologisch und räumlich wirksamen Pflanzungen ergänzen.

Näher definierte grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 3.1 (Private Grünflächen) der Festsetzungen enthalten.



4 VER- UND ENTSORGUNG

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach Aussagen der Gemeinde Marklkofen als gesichert anzusehen und erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils.

4.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung des Baugebiets ist im Trennsystem über den bestehenden Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den privaten Flächen in einer Regenwasserzisterne zu sammeln. Benötigtes Brauchwasser kann zur Bewässerung entnommen werden.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf Privatgrund ist flächig (mittels durchlässiger Beläge und seitlich in die Vegetation) zu versickern.

Diese gewährleisten einen wasserwirtschaftlich-ökologisch und für Unterlieger schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser.

4.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

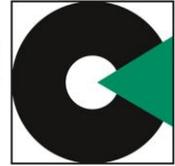
4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV Isar-Inn).

2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“
Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen
Begründung und Umweltbericht

COPLAN AG

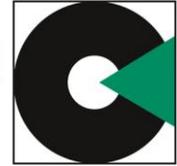
Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.



5 FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1:1000 mittels CAD ermittelt.

5.1 Öffentliche Flächen

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Ausgleichsfläche für Parzelle 3 und 5 auf
Fl.-Nr. 632 (nicht im Geltungsbereich
enthalten) | 286 m ² |
|---|--------------------|

5.2 Private Flächen

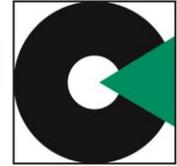
1. Parzelle 3	591 m ²	15,4 %
2. Parzelle 5	882 m ²	23,0 %
3. Parzelle 6 (Fl.-Nr. 632/8)	910 m ²	23,8%
4. Fl.-Nr. 632/6	870 m ²	22,7 %
5. Fl.-Nr. 632/3	578 m ²	15,1 %

Gesamtfläche Geltungsbereich	3.831 m²	= 100 %
-------------------------------------	----------------------------	----------------



6 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB

1. Landratsamt Dingolfing-Landau (5-fach: Landes- und Kreisplanung; Immissionsschutz – Sachgebiet 40; Kreisbaumeister; Tiefbauabteilung – Sachgebiet 40b; Untere Naturschutzbehörde)
2. Regierung von Niederbayern
3. Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege, Abteilung B – Koordination Bauleitplanung
4. Staatliches Bauamt Landshut
5. Bayernwerk AG, Netzcenter Eggenfelden
6. Abwasserzweckverband Mittlere Vils
7. Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Energie Südbayern GmbH
10. Wasserwirtschaftsamt Landshut
11. Vermessungsamt Landau
12. Regionaler Planungsverband, Landshut
13. Wasserversorgung Mittlere Vils
14. Amt f. Landwirtschaft und Forsten, Landau a. d. Isar
15. Bayerischer Bauernverband, Landau a. d. Isar
16. Bund Naturschutz Dingolfing
17. Markt Reisbach



UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtlich, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange, in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die zukünftige Einbindung der geplanten Änderung des Dorfgebietes in seine Umgebung, berücksichtigt dabei eine ortstypische Bepflanzung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und Eingriffsvermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Die zu ändernden Planungsgebiete liegen nördlich vom Ortsgebiet Steinberg der Gemeinde Marklkofen, zwischen der bestehenden Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße) und der Sonnenstraße im östlichen Bereich. Nördlich grenzen die beiden Gebiete an einen Feldweg mit dahinterliegender Bebauung und südlich an ebenfalls bestehende Bebauung sowie Gehölzflächen.

Der Teilbereich 1 umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 632 (Tfl.); 632/3; 632/6 und 632/8 der Gemarkung Steinberg.

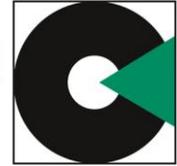
Der Teilbereich 2 beinhaltet die Fl.-Nr. 632 (Tfl).

Die Gesamtgröße der beiden Bereiche beläuft sich auf ca. 0,38 ha Fläche.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013

Im Landesentwicklungsplan Bayern ist die Gemeinde Marklkofen als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Dingolfing zugeordnet. Sie befindet sich im „allgemein ländlichen Raum“. Die Entwicklung sieht ein zentrales Doppelzentrum mit dem Markt Frontenhausen



vor. Derzeit wohnen in der Gemeinde Marklkofen ca. 3.650 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 40,7 km².



Abbildung 2: Strukturkarte mit Lage des Plangebietes (Auszug aus LEP Bayern)

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

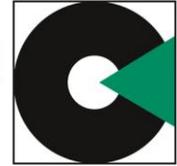
- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*
- 1.1.3 Ressourcen schonen
(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- 1.2 Demografischer Wandel
(Z) *Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten*
- 2.2.4 Vorrangprinzip
(Z) *Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.*
- 3.1 Flächensparen
(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, ausgerichtet werden.*

2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“

Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen
Begründung und Umweltbericht

COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Berücksichtigung:

- Bedarfsgerechtes Bereitstellen von Wohnraum entsprechend der starken örtlichen Nachfrage;
 - Anbindung an den Hauptort der Gemeinde als geeignete Siedlungseinheit;
 - Ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, gesicherter Ver- und Entsorgung.
- **Regionalplan Region Landshut (RP 13), Stand Juni 2014**
- Lage im allgemein ländlichen Raum;
 - Verkehrsanbindung erfolgt über die Staatsstraße St 2083 (Vilstalstraße) in Ost-West-Richtung, Achse Vilsbiburg-Eichendorf-Vilshofen und die Staatsstraße St 2111 in Nord-Süd-Richtung, Achse Gangkofen-Frontenhausen-Dingolfing.

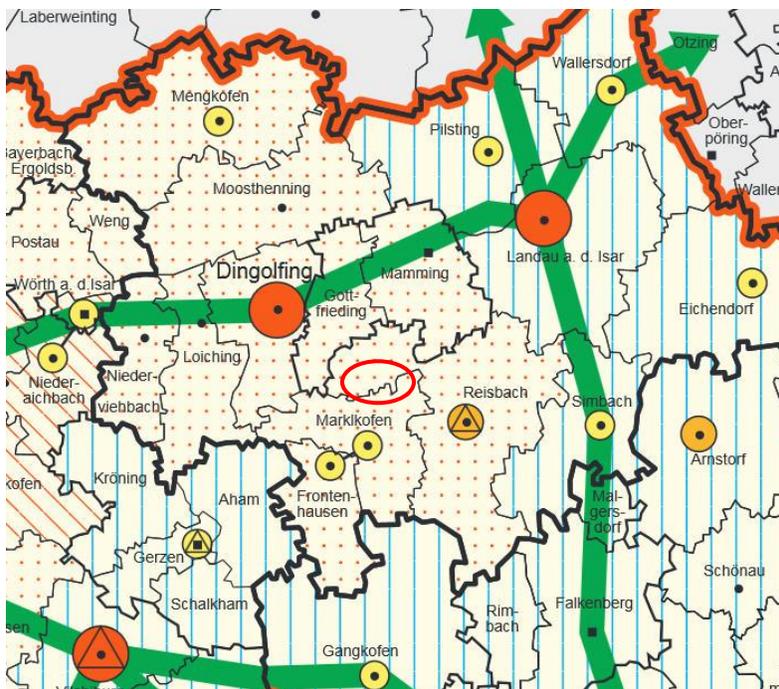
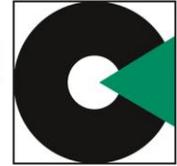


Abbildung 3: Raumstrukturkarte mit Entwicklungsachsen, Regionalplan 13



Als fachliches Ziel und Grundsatz ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

Berücksichtigung:

Der konkreten Nachfrage entsprechende Flächenausweisung in angebundener Lage, Aufgliederung in zwei Geltungsbereiche.

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, als Planungsvorgabe für den Bebauungs- und Grünordnungsplan, ist für Teilbereich 1 bereits ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Für Teilbereich 2 findet sich im derzeitigen Flächennutzungsplan noch keine Darstellung.

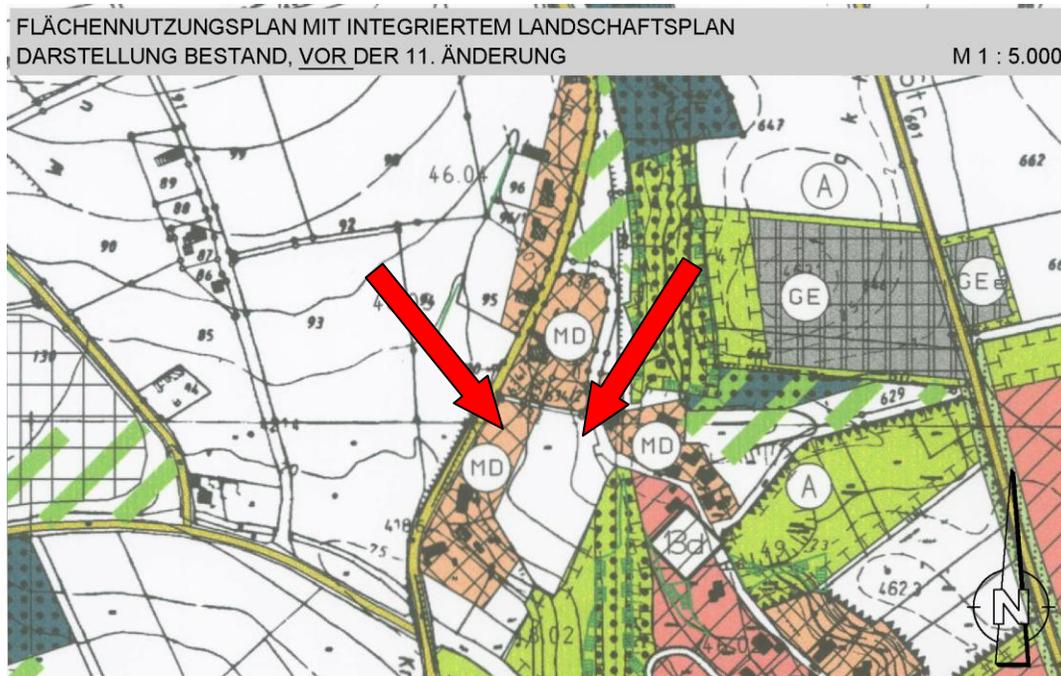


Abbildung 4: Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Darstellung vor der 11. Änderung



Berücksichtigung:

- Im Parallelverfahren soll durch Deckblatt Nr. 11 die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erfolgen, wie die nachfolgende Abbildung darstellt:

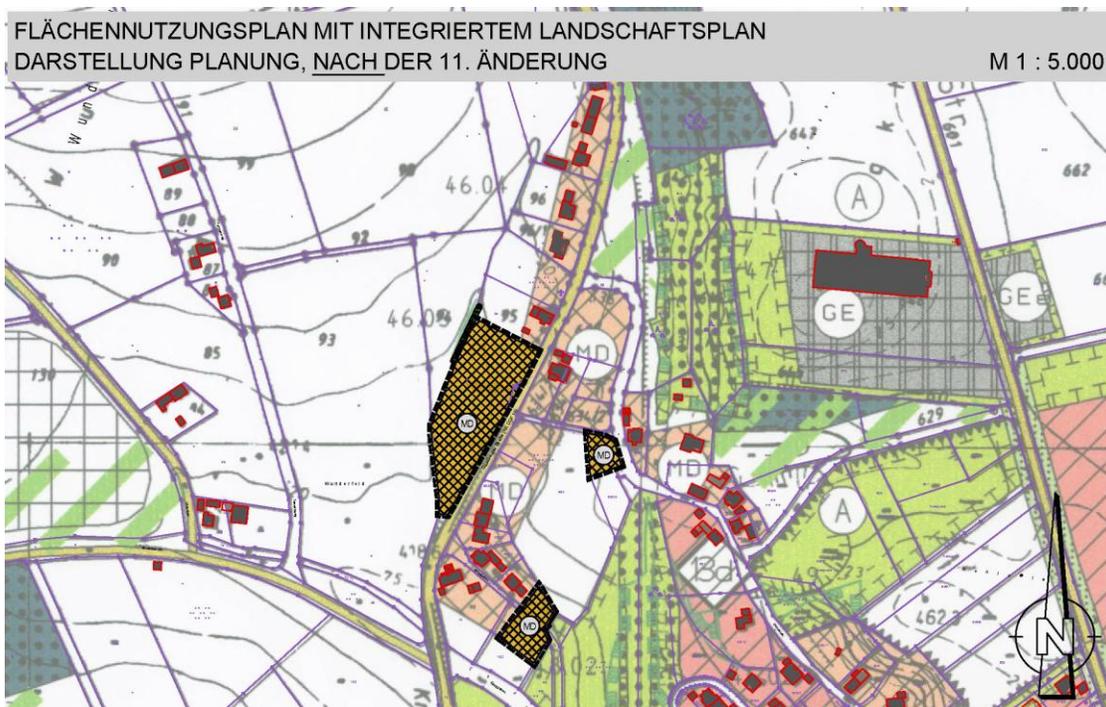
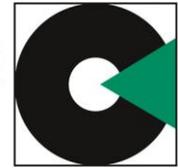


Abbildung 5: Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Darstellung nach der 11. Änderung

- Die Umwidmung der bestehenden Flächen in Dorfgebietsflächen stellt eine ausgleichspflichtige Veränderung dar und erfordert die Ausweisung geeigneter Ausgleichsflächen.



2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FESTGELEGTEN UMWELT- AUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Grundlagen, derzeitige Nutzung**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Isar-Inn-Hügelland“ (060) und der Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ (060-A) zugerechnet.

Die **Landschaft** ist durch wellige Höhen des Tertiären Hügellandes und durch ein engmaschiges dichtes Talnetz mit asymmetrischen Talquerschnitten gekennzeichnet.

Als **Bodentypen** kommen im Geltungsbereich 1 fast ausschließlich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), vor. Der Geltungsbereich 2 weist fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) auf.

Vorhandene Nutzungen und Strukturen: Auf den Flächen der Flurnummern 632 (Tfl.) und 632/8 Gmkg. Steinberg treten zwar Pflanzen der Feuchtwiesengesellschaften auf, die auf eine Extensivierung der Flächen hinweisen, jedoch ist das Extensivierungsstadium sehr jung, womit die Flächen noch in die Kategorie I (Intensivnutzung) laut Leitfaden der Eingriffsregelung eingeordnet werden. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 632/3 und 632/6 sind bereits bebaut.

Wasser: Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Klinggraben befindet sich ca. 35m von Teilbereich 1 und ca. 110m von Teilbereich 2 entfernt. Die beiden Planungsgebiete befinden sich in einer Hanglage und sind somit außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß Bayer. Landesamt für Umwelt (2009) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Rot-Buche, Esche, Hainbuche und Stiel-Eiche.

Das **Klima** im „Isar-Inn-Hügelland“ ist kontinental geprägt mit einer Jahresmitteltemperatur von 7°C – 8°C. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 750-850 mm.



➤ **Arten- und Biotopschutzprogramm**

Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 Bay-NatSchG) geschützten Flächen oder Bestandteile der Natur innerhalb der beiden Geltungsbereiche.

Innerhalb der beiden Planungsgebiete sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 13d / 16 BNatSchG geschützten Strukturen vorhanden.

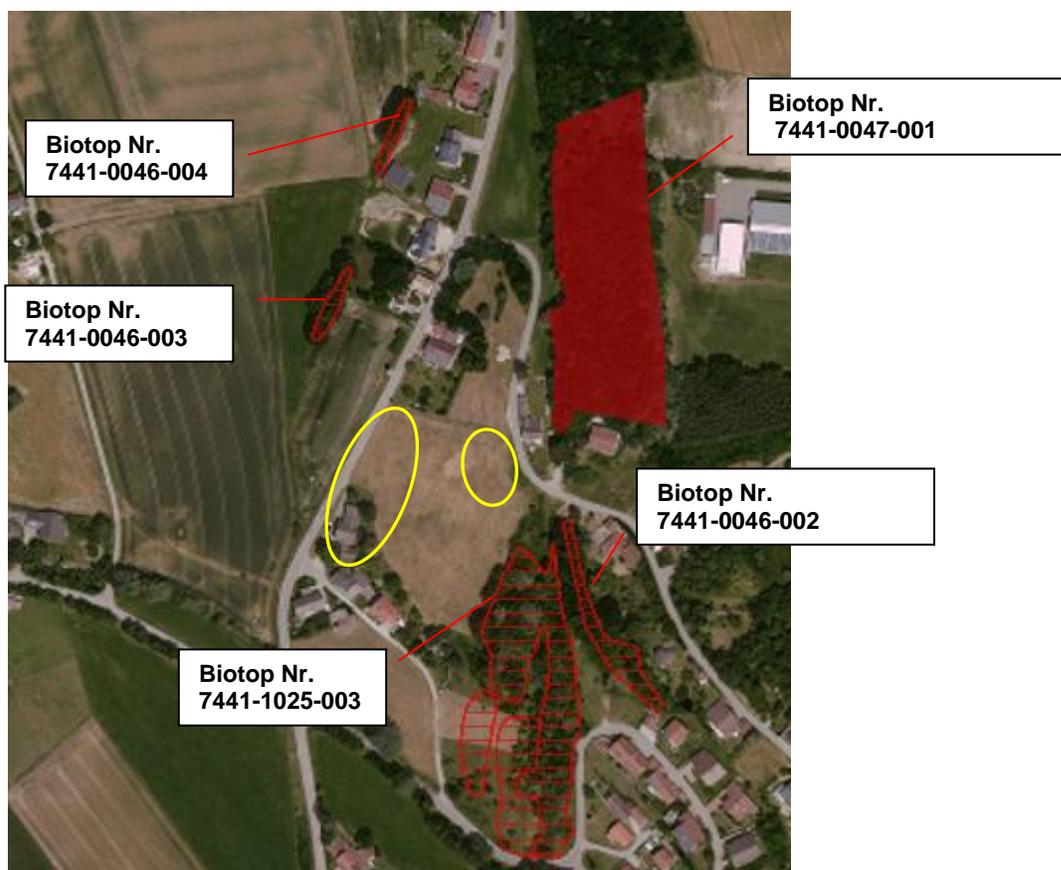
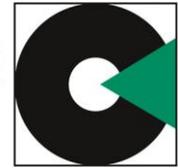


Abbildung 6: Biotopflächen in der näheren Umgebung der Geltungsbereiche (FinWeb)

Folgende Biotope befinden sich in der näheren Umgebung der beiden Geltungsbereiche, werden jedoch von der Planung nicht beeinträchtigt (siehe Abbildung 5):

- Biotop-Nr. 7441-0046-002 (Halbtrockenrasen und Altgrasbestände)
- Biotop-Nr. 7441-0046-003 / -004 (Gehölze und Begleitgehölze)
- Biotop-Nr. 7441-0047-001 (Hainsimsen-Buchenwald)
- Biotop-Nr. 7441-1025-003 (Feldgehölze)



➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ **Altlasten**

Altlasten sind zum jetzigen Verfahrensstand nicht bekannt.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Kriterien des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren, bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für den verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Im vorliegenden Fall wird das sog. „Vereinfachte Verfahren“ jedoch nicht angewendet.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit Feuchtwiesencharakter, jedoch in einem sehr jungen Stadium. Daher wird die Fläche zwar der **Kategorie I** zugeordnet, aber mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** – Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s.u.).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich Feld B I der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Faktor zwischen 0,2 und 0,5.

Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen:

- Eine wirksame innere Durchgrünung;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens;
- Gepl. Retention von Niederschlagswasser in Zisternen auf jedem Grundstück;
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird für das vorliegende Bebauungsplandeckblatt ein Faktor von **0,45** als angemessen betrachtet und vorgeschlagen:

Ermittlung der Bemessungsflächen:				
gepl. Dorfgebiet abzgl. Bebaute Fläche Fl.-Nrn. 632/3 und 632/6 = 3.830 m ² - 1.447 m ² = ca. 2.383 m ²				
Bemessungsfläche Parzelle 3 ergibt sich abzüglich der Parzellen 5 und 6:				
2.383 m ² - 882 m ² (P 5) – 910 m ² (P 6) = 591 (P 3)				
Bemessungsfläche der Parzellen 5 und 6:				
Für die Flächen der Parzellen 5 und 6 ist lediglich ein Ausgleich für 0,05 * Grundstücksfläche erforderlich, da bereits über die Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB Baurecht erlangt worden und ein Ausgleich für 0,25 * Grundstücksfläche erbracht worden ist.				
882 m ² (P5) * 0,05 = 44,10 m ²				
910 m ² (P6) * 0,05 = 45,50 m ²				
Gmkg.-Fl.Nr. Parzellen-Nr.	Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	Erforderlicher Ausgleichsbedarf
6170 – 632 (Tfl.) Parzelle Nr. 3	B I	ca. 591 m ²	0,45	266 m²
6170 – 632 (Tfl.) Parzelle Nr. 5	B I	ca. 44 m ²	0,45	20 m²
6170 – 632/8 Parzelle Nr. 6	B I	ca. 46 m ²	0,45	21 m²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich der Parzelle 3 und 5 erfolgt auf der Fl.-Nr. 632 (Tfl.). Diese Fläche befindet sich außerhalb der beiden Geltungsbereiche.

Für Parzelle 6 wird ein auf dem Grundstück zu pflanzender Großbaum als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist abschließend mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ **Bei der Durchführung der Planung**

Die Erstellung von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. sowie von Gebäuden bringt vorübergehend **baubedingte** Auswirkungen mit sich; dies können Emissionen von Lärm-, Abgasen, Staub oder auch die vorübergehende Inanspruchnahme von Lagerflächen, Baustraßen oder –Gruben sein.

Darüber hinaus treten dauerhaft verbleibende, **anlagebedingte** Auswirkungen durch die Bauwerke selbst auf, wie z.B. Veränderungen der Oberflächengestalt und des Orts- und Landschaftsbildes, Oberflächenversiegelungen oder auch die Verhinderung bisheriger Wanderbeziehungen von Tieren sowie die Unterbrechung von Luftaustauschströmen.

Als dritte Kategorie können **nutzungsbedingte** Auswirkungen durch die zukünftigen Grundstückseigentümer, wie z.B. zusätzliches Verkehrs-, Lärm-, Abgas-, Abwasseraufkommen oder vermehrte Staub- und Nährstoffbelastung benachbarter Flächen abgegrenzt werden.

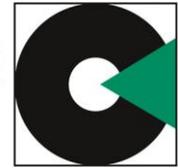
Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbessernde Maßnahmen für das Kleinklima erfolgen durch die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen in den beiden Geltungsbereichen.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden weiterhin extensiv als Wiesenflächen genutzt.

Bei fehlender anderweitiger Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin der bisherigen Nutzung.



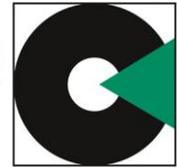
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3;
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich, z.B. sickerfähige Beläge für Kfz-Stellplätze;
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung über Regenwasserzisternen auf privaten Grundstücken.

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung und Durchgrünung.



➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 632, Gmkg. Steinberg, Gemeinde Marklkofen.
- Ausgleichsbaum zu pflanzen, intern.

Siehe Ausgleichskonzept des BBP und GOP „MD Wunder“.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde Marklkofen folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Ortsgebiet;
- Straßenanbindung über die bereits vorhandene Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße) sowie die Sonnenstraße im Osten;
- Ökologisch und wasserwirtschaftlich unsensible Ausgangsflächen;

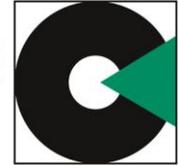
Insgesamt sind am gewählten Standort, mit Ausnahme eventuell archäologischer Bodenfunde, keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

Alternativ wäre die Beibehaltung der extensiven Nutzung als Wiesenflächen anzuführen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale

- Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.
- Für eine aktuelle Beschreibung der derzeitigen Ausgangssituation in den beiden Baugebieten und in seiner unmittelbaren Umgebung wurde eine örtliche Begehung vorgenommen. Als weitere Datengrundlagen dienten der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm und das Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur). Die hieraus erzielten Informationen wurden dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt.



- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden im Vorfeld keine gesonderten Untersuchungen vergeben.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen des Umweltberichtes traten nicht auf; der ermittelte Ausgleichsbedarf kann auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 632 (Tfl.) erbracht werden.
- Nach Kenntnis der Gemeinde sind in den beiden Teilbereichen keine Altlasten vorhanden.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen;
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von neu zu verlegenden Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/ oder Pflanzpläne für alle öffentlichen und privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen;
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen;
- Überprüfung der Ausgleichsfläche sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nördlich des Ortsgebiets Marklkofen ist im Anschluss an den Ortsteil Steinberg und östlich der Kreisstraße DGF 11 (Griesbacher Straße) die Ausweisung eines Dorfgebietes gem. § 5

2. Deckblatt B + GOP „MD Wunder“

Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen
Begründung und Umweltbericht

COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 31482

BauNVO mit zwei Geltungsbereichen, welche insgesamt eine Fläche von ca. 0,38 ha besitzen, geplant.

Die bisher als extensiv genutzte wiesenstrukturartige Fläche befindet sich in einer Hanglage, grenzt unmittelbar im Westen an die Kreisstraße DGF 11 und im Osten an die Sonnenstraße. Die vorgesehenen Dorfgebietsflächen befinden sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche. Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

Geeignete eingriffsvermeidende und –mindernde, grünordnerische, wasserwirtschaftliche und bodendenkmalpflegerische Maßnahmen sind festgesetzt.

Neben privaten Pflanzmaßnahmen zur Einbindung der Baugebiete in die Umgebung werden insgesamt 286 m² als erforderliche Ausgleichsfläche sowie ein zu pflanzender Großbaum, zum dauerhaften Erhalt, bereit gestellt, um verbleibende Eingriffe zu kompensieren.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.