

BEBAUUNGSPLAN „POXAU – KLOSTERHOF II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 24.03.2015

GEMEINDE MARKLKOFEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Peter Eisgruber-Rauscher
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

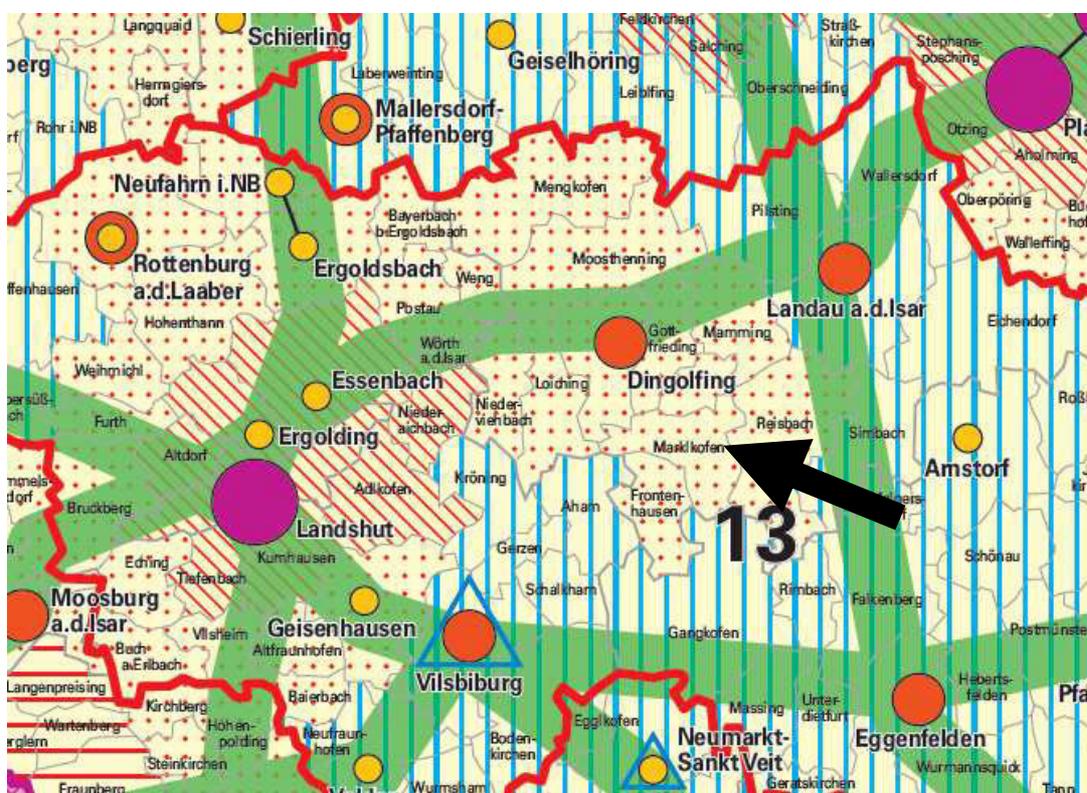
1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marklkofen ist das Planungsgebiet derzeit überwiegend als Allgemeines Wohngebiet sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt. Im Südwesten ist das Planungsgebiet außerdem als Fläche mit hoher Eignung für die Durchführung weiterer ökologischer Ausgleichsflächen abgebildet.

Die entsprechend notwendige Anpassung der zukünftigen Wohnbaufläche erfolgt derzeit im Parallelverfahren des Flächennutzungsplans.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist der Planungsbereich dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde Marklkofen liegt im Regionalplan der Region 13 an der überregionalen Entwicklungsachse München – Landshut – Deggendorf und ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing zuzurechnen.



B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Marklkofen liegt im Mittleren Vilstal und ist über die Staatstraßen 2111 und 2083 sowohl an die Autobahn A92 (München-Deggendorf) als auch an die B20 als wichtige Nord-Süd Verbindung Straubing – Burghausen sehr gut angebunden.

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Marklkofen der Region 13 zugeteilt.

Das Planungsgebiet liegt am Nordwestrand des Ortsteils Poxau. Das Gelände im Planungsgebiet ist nach Südwesten geneigt und fällt im südlichen Bereich Richtung Vilstal relativ stark ab. Insgesamt bietet das Planungsgebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit angrenzenden Grünstrukturen.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 49.787 m² und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Poxau:

- Fl.Nr. 56 Teilfläche
- Fl.Nr. 194 Teilfläche
- Fl.Nr. 56/10 Teilfläche
- Fl.Nr. 44 Teilfläche

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt. Das Planungsgebiet schließt an die im Osten bestehende Wohnbebauung an. Südlich und westlich schließt ein Laubmischwald an. Im Süden der Fläche wird momentan ein Wildtiergehege (Grünland) betrieben.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die überwiegende Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der Straße Am Klosterhof vorerst über eine Stichstraße, die im Rahmen einer späteren Erweiterung als Ringstraßen ausgebildet werden könnte. Bis zu einer Erweiterung wird die Straße mit einem Wendehammer versehen.

Der südliche Bereich Richtung Vilstal dient der Ortseingrünung sowie als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der bestehende Fußweg soll weitergeführt werden.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 49.787 m²,
davon

- WA Grundstücksflächen mit Erschließung und privater Grünfläche	13.009 m ²
Brutto - Baufläche	13.009 m ²
Sonstige Flächen	
- Ausgleichsflächen	34.897 m ²
- Fußweg	430 m ²
- Grünweg	550 m ²
- bestehender Feuchtwald innerhalb eines Biotops	252 m ²
- bestehender Laubwald innerhalb eines Biotops	649 m ²
Gesamtfläche	49.787 m²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt im Wesentlichen von Osten über die Straße Am Klosterhof. In das geplante Wohngebiet führt als Erweiterung der Straße Am Klosterhof eine Stichstraße, die im Rahmen einer Erweiterung des Wohngebietes nach Norden zu einer Ringstraße ausgebaut werden könnte.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Mittlere Vils im Bereich der Klosterstraße.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll über die belebte Bodenzone nach Möglichkeit versickert, in einer Mulde rückgehalten bzw. verdunstet und bei Bedarf in den vorhandenen Kanal (Trennsystem) in der Klosterstraße eingeleitet werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbands Mittlere Vils in Niederreisbach zugeführt.

Altlasten

Der Gemeinde Marklkofen sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es ist nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

In etwa 300m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal, dessen Bauen hergestell ist:

D-2-79-126-52: Ehem. Schloss, ehem. Kloster der Armen Schulschwestern (1857-2006), dreigeschossige Walmdachbauten um Fünfeckhof in beherrschender Hochlage, 1710, im Nordwestteil Mauerteile aus der 1. Hälfte 16. Jh. kath. Schlosskapelle St. Karl Borromäus im südöstlichen Trakt, 1710; mit Ausstattung; Hanggärten als grüne Sockelzone der Anlage; mit Backsteinmauer als Umfriedung.

Ein weiteres Baudenkmal befindet sich in ca. 200 m Entfernung:

D-2-79-126-47: Blockbau-Obergeschoss eines ehemaligen Bauernhauses, mit Giebelschrot, im Kern 2. Hälfte 17. Jh. 1979 von Hs. Nr. 44 nach Hofmarkstraße 46 umgesetzt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die Anbindung an das elektrische Leitungsnetz der Fa. E.ON AG ist als gesichert zu betrachten.
Die Versorgung mit Erdgas kann durch eine Erweiterung des Verteilernetzes ab der Klosterstraße hergestellt werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Entwicklung eines Grüngürtels im Süden und Westen zur Ortsrandeinbindung sowie zur Erhaltung einer landschaftlichen Vilsleite mit einzelnen Streuobstbäumen. Die Fläche soll schwerpunktmäßig als extensives Grünland hergestellt werden. Hierfür wird eine Ansaat mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Pflanzung von Hochstämmen in den Privatgrundstücken zum Eingrünen der Zufahrtsstraße.
- Weiterführung des Fußweges im Süden parallel zur Vilshangleite mit Anbindung des Aussichtspunktes am ehemaligen Kloster.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	Einleitung	8
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	11
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	11
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	11
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	12
G.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
G.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
G.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
G.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es im Bereich der Ackerflächen im Anschluss an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Poxau ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Entwicklung eines wirksamen Grüngürtels im Süden zur Erhaltung der landschaftlich geprägten Vilsleite zu. Dadurch bieten sich Möglichkeiten für die Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses sowie der landschaftlichen Einbindung.

Die Gemeinde Marklkofen hat die Entwicklung des Gebiets teilweise mit entsprechenden Darstellungen bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet und passt die notwendigen Änderungen im Parallelverfahren an.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Marklkofen berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch gesehen besteht das Hügelland aus Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die Kiese und Sande und zwischengelagerten Mergel bilden überall dort das Ausgangsgestein der Bodenbildung, wo Deckschichten aus Löß und Lößlehm fehlen. Im Geltungsbereich herrschen Braunerden aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil, örtlich mit Lößlehmdeckschichten kleiner 3 dm vor.

Aufgrund ihrer hohen Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und ihrer großen nutzbaren Wasserkapazität stellen sie beste Ackerstandorte dar. Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche im Bereich der geplanten Bebauung sowie der Straßen verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlichen Grünflächen sowie die Freiflächen der Grundstücke eingebracht. Durch den Bau der Stichstraße, der Gebäude und Zufahrten können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu ca. 4.000 m² dauerhaft versiegelt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante wohnbauliche Nutzung keine betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend. Aufgrund dieser Verhältnisse ist örtlich und zeitweise mit Schichtwasservorkommen zu rechnen. Im Rahmen der bisher vorgenommenen Meliorationsmaßnahmen wurde jedoch ein Großteil dieser Schichtwasservorkommen bereits drainiert.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering. Vergleichende Messungen in den letzten Jahrzehnten zeigen jedoch auch im Tertiärbereich vielerorts einen deutlichen Anstieg von im Grundwasser gelösten Stoffen, insbesondere von Chloriden, Sulfaten und Nitraten.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Untersuchungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet. Das Hügelland ist niederschlagsreich: 750 mm bis 800 mm mittlere Niederschläge pro Jahr. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2 – 3 mal soviel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Hügelland ein wenig unter 7,8 Grad Celsius.

Auf Grund der starken Eingrünung und der lockeren Bebauung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten des Planungsgebietes liegen zwei Biotope, welche von der Planung unberührt bleiben. Beim Biotop 7441-0028-001 handelt es sich um einen Laubwald westlich von Poxau. Das Biotop 7441-0029-001 ist ein Feuchtwald westlich von Poxau. Im Südosten außerhalb des Planungsgebietes, erstreckt sich eine Streuobstwiese, die auch im neuen Planungsgebiet weitergeführt werden soll.

Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung. Im Südosten außerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Aussichtspunkt auf einer Streuobstwiese. Es soll an den bestehenden Fußweg angeschlossen werden. Somit sind durch die vorgelegte Planung keine negativen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Marklkofen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Es sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (GERUCHSIMMISSIONEN)

Von dem Vorhaben selbst gehen keine störenden Geruchsimmissionen aus.

Südlich des Geltungsbereichs liegt jedoch in einer Entfernung von ca. 200 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Auf Grund des geringen Viehbesatzes werden keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Vorhaben gesehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet wird derzeit von der bestehen landwirtschaftlichen Ackerfläche geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich zwar das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen, der bestehende Wald sowie die Baugrenze sorgen dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung im Bereich der Vilshangleite ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

In etwa 300m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal, dessen Benehmen hergestellt ist:

D-2-79-126-52: Ehem. Schloss, ehem. Kloster der Armen Schulschwestern (1857-2006), dreigeschossige Walmdachbauten um Fünfeckhof in beherrschender Hochlage, 1710, im Nordwestteil Mauerteile aus der 1. Hälfte 16. Jh. kath. Schlosskapelle St. Karl Borromäus im südöstlichen Trakt, 1710; mit Ausstattung; Hanggärten als grüne Sockelzone der Anlage; mit Backsteinmauer als Umfriedung.

Ein weiteres Baudenkmal befindet sich in ca. 200 m Entfernung:

D-2-79-126-47: Blockbau-Obergeschoss eines ehemaligen Bauernhauses, mit Giebelschrot, im Kern 2. Hälfte 17. Jh. 1979 von Hs. Nr. 44 nach Hofmarkstraße 46 umgesetzt.

Durch die Begrenzung der Bauhöhen und die geplante bzw. vorhandene Eingrünung werden jedoch, wenn überhaupt, nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern ist nicht gegeben.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil der Flächen würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten könnten nicht umgesetzt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung von extensivem Grünland mit Streuobstbäumen innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche im Süden ist mit autochthonem Material vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes sollen Teile des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. rückgehalten werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die geplante Baugrenze im Süden sowie die zulässige Höhe der Gebäude wurden so gewählt, dass der empfindliche Leitenbereich keine Störungen erfährt.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 49.787 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 49.787 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
Acker	23.202
Grünweg	944
Grünland (Wildtiergehege)	21.379
Feuchtwald	252
<u>Laubwald</u>	<u>4.010</u>
Gesamtfläche, ca.	49.787

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **3.558 m² als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/ -fläche</i>
Grundstücksflächen (ohne pr. Grün)	10.574 m ²		
Straße	1.286 m ²		
Gesamt Eingriffsfläche	11.860 m²	0,3	3.558 m²
Grünweg	550 m ²		
Feuchtwald innerhalb eines Biotops	252 m ²		
Laubwald innerhalb eines Biotops	649 m ²		
Gesamt Bestand	1.451 m²		
Private Grünfläche	1.149 m ²		
Fußweg	430 m ²		
Gesamt sonstige Flächen	1.579 m²		
Ausgleichsfläche intern:			
extensives Grünland mit Einzelbäumen und Mulde	7.520 m ²	1,0	7.520 m ²
Aufwertung Wildtiergehege	27.377 m ²	0,8	21.902 m ²
Gesamt Eingriffsfläche	34.897 m²		29.422 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	49.787 m²		

Ausgleichsflächenbilanz + **25.864 m²**

Das Guthaben soll Bestandteil des **kommunalen Ökokontos** werden und für weitere Eingriffsvorhaben zur Verfügung stehen.

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiv landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 3.558 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Bestandsbeschreibung und momentane Nutzung

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen werden derzeit alle als Acker genutzt.

Ausgleichsmaßnahme

Extensives Grünland / Aufwertung Wildtiergehege:

Die bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche soll in extensives Grünland mit Streuobstbäumen überführt werden. Die Ansaat ist mit autochthonem Saatgut durchzuführen. Die Fläche hat eine Größe **von 7.520 m²** (Faktor 1,0). Das Grünland im Süden wird derzeit als Wildgehege genutzt. Momentan besteht die Herde aus ca. 15 Tieren. Um die Fläche aufzuwerten, wird der Bestand der Tier innerhalb des Wildgeheges auf 2 erwachsene Tiere pro ha minimiert (mindestens 5 Tiere, davon 1 männliches Tier). Außerdem werden Bereiche mit Totholz geschaffen. Die Fläche hat eine Größe **von 27.377 m²** (Faktor 0,8). Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert; Ackerfläche) in Kategorie II (extensives Grünland mit Streuobstbäumen).

Bei der Überführung in extensives Grünland mit Streuobstbäumen wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt, bei der Aufwertung des Wildtiergeheges wird mit einem Faktor von 0,8 aufgewertet. Insgesamt stehen also durch die geplante Maßnahme **29.422 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **3.558 m²** verbleibt somit ein Guthaben von **25.864 m²** für das **kommunale Ökokonto**.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten im Ortsteil Poxau geprüft. Es handelt sich bei dem Standort Klosterhof II um einen Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Poxau.

Die Gemeinde Marklkofen verfügt über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Marklkofen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Marklkofen muss - und will ihrem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo Ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Der jetzt vorliegende Vorentwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Marklkofen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort am nordwestlichen Ortsrand von Marklkofen gewählt. Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine im Süden an das Vorhaben anschließende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Mensch (Geruchsmissionen)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
 vom 24.03.2015

Marklkofen, den

.....
 (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Poxau - Klosterhof II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Marklkofen, Gemarkung Poxau

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004
zuletzt geändert am 15.07.2014
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007
zuletzt geändert am 08.04.2013
Planzeichenverordnung -PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 11.9.2008.
Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung zulässig.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

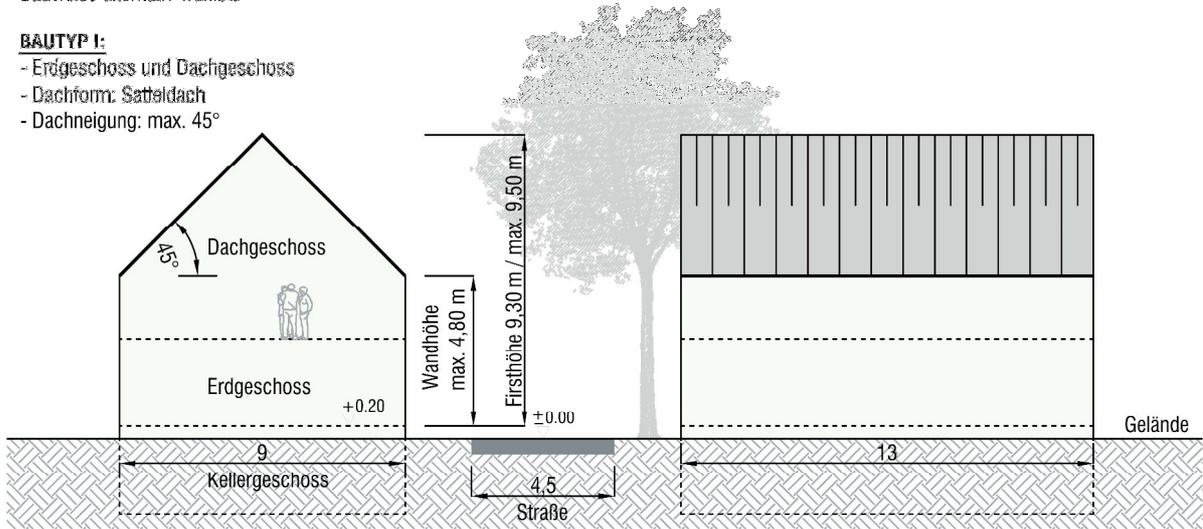
Bautyp I (Satteldächer, Dachneigung max. 45 Grad)
Bautyp II (Sattel-, Walm-, Zelt Dach, Dachneigung max. 24 Grad)
Bautyp III (Pultdächer, Dachneigung max. 18 Grad)
jeweils ost-westliche Firstrichtung

SCHEMASCHNITTE

Bauweise alternativ wählbar

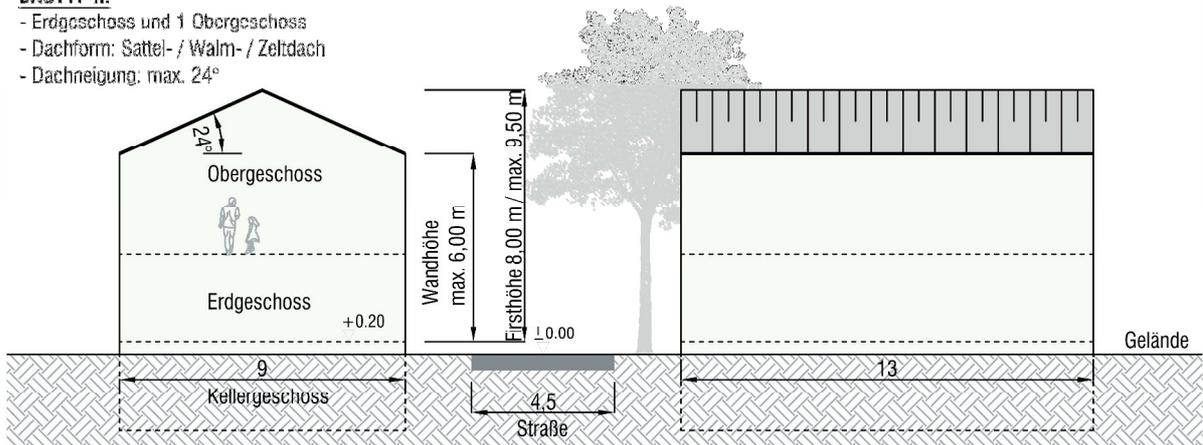
BAUTYP I:

- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: max. 45°



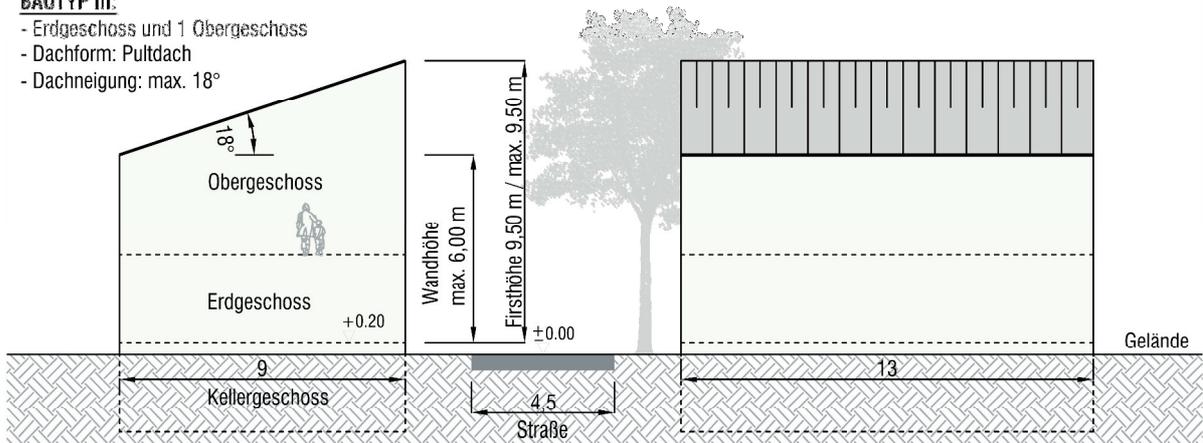
BAUTYP II:

- Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- Dachform: Sattel- / Walm- / Zelt Dach
- Dachneigung: max. 24°



BAUTYP III:

- Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- Dachform: Pultdach
- Dachneigung: max. 18°



Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: Ziegelrote und schwarze Dachdeckungen

Wandhöhe (Definition):

Unterer Bezugspunkt ist die fertige Straßenhöhe von der das Grundstück erschlossen wird an der für die Gebäudehöhe ungünstigsten Stelle. Diese Straßenbezugshöhe ist im Eingabeplan nachzuweisen.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Dachgauben/Zwerchgiebel:

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig bis zu 3 m Länge pro Dachseite. Die Höhe muss niedriger als der Hauptgiebel sein.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude ist auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat / Ausgleichsfläche

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsfläche

Einzelbäume

Gehölzgröße:

Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Obstbäume

Gehölzgröße:

Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Extensive Wiese (Geländemulde zum Regenrückhalt mit Ausgleichsfläche)
kräuterreiche Wieseneinsaat mit autochthonem Saatgut, extensive Pflege ohne Düngung.

Private Grünflächen

Einzelbäume/Hecke

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Je privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Oberflächenwasser:

Niederschlagswasser Privatgrund:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die zentrale Oberflächenentwässerungsanlage einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

Nutzung von Niederschlagswasser:

Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

Wasserrückhaltung:

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist einem Erdbecken im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches zurückzuhalten und zu versickern. Das Rückhaltebecken und die Ableitung sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften zu dimensionieren.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Abwasserplan:

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. HINWEISE

Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Hangwasser

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen.

Regenwasserversickerung

Die notwendige Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen ist erwünscht. Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) in der aktuellen Fassung verwiesen.

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das geplante Baugebiet ist eine archäolog. Verdachtsfläche. Der Überbauung kann daher nur zugestimmt werden, wenn vorab in der Trasse der Erschließungsstraße auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abgetragen wird, um ggf. dort dann Ausgrabungen durchzuführen. Im Falle des Zutagekommens von archäol. Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäol. Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger

abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachymetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.

Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar und zugänglich sein.

Die Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom von 1.200 – 1.600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen.

Der Abstand der Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Gemeinde Marklkofen, den 24.03.2015