



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGESETZBUCH [BAUGB] MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WR WISSELSING WEST“, STADT OSTERHOFEN

Vorhabensträger:

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Osterhofen, 15.05.2019

Osterhofen, den _____

Liane Sedlmeier [1. Bürgermeisterin]

[Siegel]

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Ausgangssituation	6
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	6
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
2.3	Regionale Lage und Gemeindestruktur	7
2.4	Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse	7
2.5	Umgebungsbebauung, Infrastruktur	7
2.6	Verkehrsanbindung	8
2.7	Ver- und Entsorgung	8
2.8	Löschwasserversorgung.....	8
2.9	Boden- und Grundwasserverhältnisse	8
2.10	Kultur- und Sachgüter	8
2.11	Altlasten.....	9
2.12	Immissionen	9
3	Planungskonzept.....	10
3.1	Entwurf.....	10
3.2	Verkehrerschließung	11
3.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude	11
3.4	Grünordnung.....	12
3.5	Abwasserentsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.6	Müllentsorgung	13
3.7	Sturzfluten / wildabfließendes Wasser	13
3.8	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	13
4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5	Potentiale der Innenentwicklung.....	17
6	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung]	19
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
6.3	Festlegung privater Grünflächen	19
6.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	20
6.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen	20
6.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	20
6.7	Stellplätze und Garagen.....	21
6.8	Mindestgrößen der Baugrundstücke	21
6.9	Hinweise.....	22
7	Grünordnung.....	22
7.1	Ziele der Grünordnung	23
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	24
7.3	Kosten Grünordnung [ohne Grunderwerb]	25
7.4	Flächenzusammenstellung.....	25
8	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
8.1	Schutzgut Klima und Luft.....	26
8.2	Schutzgut Boden	26
8.3	Schutzgut Wasser	27
8.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
8.5	Schutzgut Mensch [Erholung, Lärmimmissionen].....	28

8.6	Schutzgut Landschaft	28
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
8.8	Wechselwirkungen	29
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
8.10	Maßnahmen zur Überwachung [Monitoring].....	29
8.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
8.12	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	30
8.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
9	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	31

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes [verbindliche Bauleitplanung] ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]

[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.¹

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WR Wisselsing West“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Stadt Osterhofen in der Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das „WR Wisselsing West“ beschlossen.

¹ vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung [Ausgleichsflächenbedarf] ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zum Gemeindegebiet der Stadt Osterhofen gehören eine Vielzahl kleiner Dörfer und Weiler. Hierzu zählt auch die ehemals selbstständige Gemeinde Wisselsing, die 1972 im Zuge der kommunalen Gebietsreform eingegliedert wurde.

Das letzte Baugebiet wurde in Wisselsing 1993 mit dem „WA Wisselsing“ ausgewiesen. Nun soll mit der Ausweisung des Baugebiets „WR Wisselsing West“ der massiven örtlichen Baulandnachfrage Rechnung getragen und der Ort gestärkt werden.

Wisselsing besitzt einen hohen Anteil an Einwohnern mit einem Alter zwischen 25 und 30 Jahren. Aus dieser Altersgruppe besteht große Nachfrage nach Bauland, die es unabdingbar macht, dort zügig Flächen auszuweisen und damit diese Altersgruppe vor Ort zu halten.

Innerörtliche Baulandreserven [Baulücken] stehen für neue Wohngebäude derzeit nicht zur Verfügung, da sie sich in Privatbesitz befinden und derzeit nicht veräußert werden.

Es gehört zur grundsätzlichen Aufgabe der Stadt Osterhofen, auch die zum Stadtgebiet gehörenden Dörfer und Weiler zu erhalten und zu stärken sowie diese lebenswert und zukunftsfähig zu gestalten.

Im Rahmen einer vereinfachten Dorferneuerung wurde 2015 ein Bürgerhaus errichtet, das den Einwohnern und örtlichen Vereinen als Versammlungsstätte und gesellschaftlicher Treffpunkt dient. Daneben besitzt Wisselsing einen Kindergarten. Diese vorhandenen öffentlichen Einrichtungen gilt es auch für die nächsten Jahre zu erhalten und zu sichern.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsplanaufstellung betroffene Gebiet liegt am Nord-West-rand der Ortschaft Wisselsing und liegt an der Ortsverbindungsstraße nach Ottmaring. Die Flächen des Baugebiets werden über die genannte Straße sowie über die Erschließung des Baugebiets „WA Wisselsing“ erschlossen.

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um einen nach süd-ost abfallenden Hang.

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes „WR Wisselsing West“ umfasst eine Gesamtfläche von 9.994 m² sowie folgende Flurstücke der Gemarkung Wisselsing:

TF 921 und TF 887/4

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

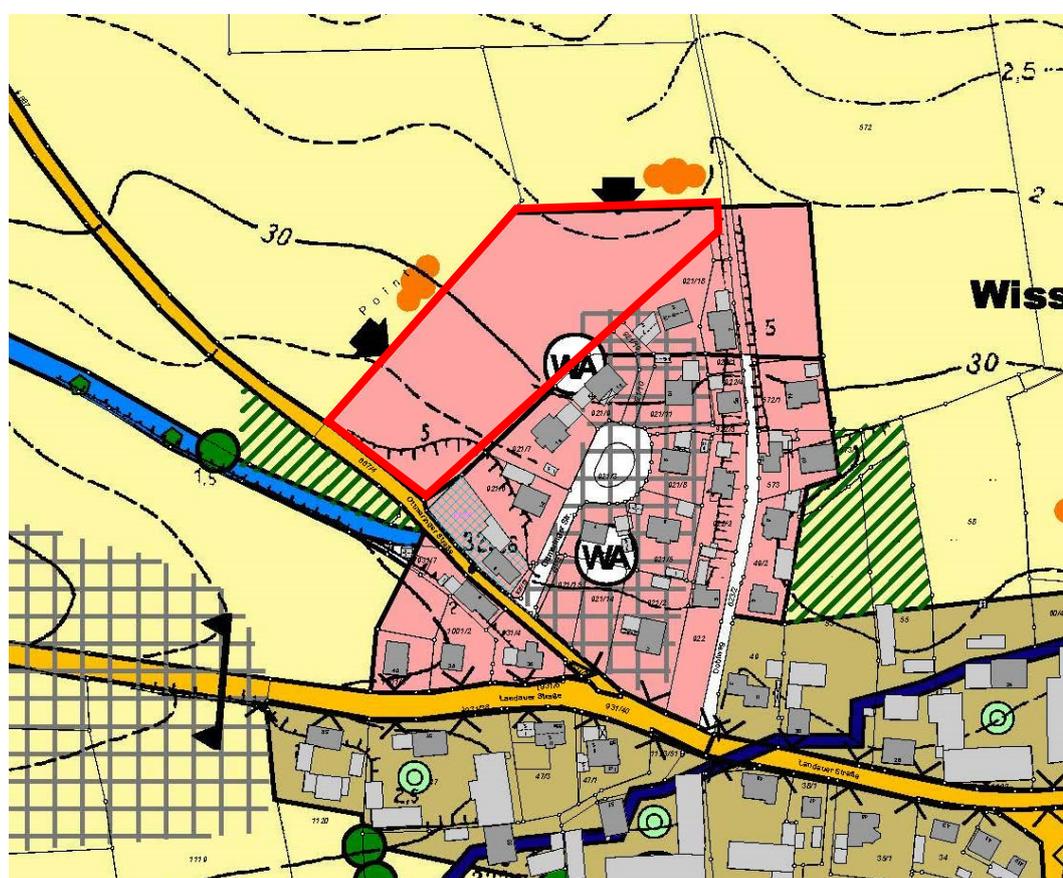


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rotumrandet Umgriff "WR Wisselsing West"

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche des geplanten Baugebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten schließt unmittelbar das Baugebiet „WA Wisselsing“. An den Grenzen zur freien Landschaft ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Ortschaft Wisselsing gehört zur Stadt Osterhofen und diese liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind Buchhofen, Künzing, Moos, Wallerfing sowie Niederalteich und Winzer.

Das Gemeindegebiet der Stadt Osterhofen umfasst insgesamt ca. 111,18 km² in einer Höhenlage von durchschnittlich 318 m über NN.

Zum 31.12.2017 wies die Stadt Osterhofen einen Bevölkerungsstand von 11779 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf. In Wisselsing wohnen rund 370 Menschen.

2.4 Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans sind noch nicht gesamthaft im Eigentum der Stadt Osterhofen.

2.5 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an das vorhandenen Baugebiet „WA Wisselsing“ an. Das Baugebiet wird geprägt von Einfamilienhäusern. Hier sind Wohnhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Weiterführung der Erschließungsstraße wurde bereits bei der damaligen Ausweisung angedacht.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof in Osterhofen beträgt rund 4,1 km, zur Ortsmitte Osterhofen ca. 4,2 km; die Grundschule in Ottmaring (Wisselsing gehört zum Schulverband Buchhofen) liegt in ca. 2,5 km Entfernung, die kath. Kirche liegt ebenfalls in 900 Entfernung, ebenso der Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sind nicht vorhanden. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Osterhofen.

Die Stadtverwaltung befindet sich am Stadtplatz in Osterhofen.

2.6 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Ortschaft Wisselsing gewährleistet die St2114 in Richtung Landau a.d. Isar und Osterhofen. Die Entfernung zu den überörtlichen Verkehrswegen wie zur Bundesstraße B8 beträgt 4 km, zu den Autobahnen A3 und A92 beträgt die Entfernung 14,1 km und 15,6 km.

2.7 Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet wird an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann durch die bestehenden Kanäle zur Kläranlage Osterhofen abgeleitet werden.

Die Kläranlage Osterhofen ist mit 14000 EW ausreichend aufnahmefähig.

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

2.8 Löschwasserversorgung

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m³/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

Das gemeindliche Wasserversorgungsnetz wird hierfür entsprechend ausgebaut.

2.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Das Planungsgebiet besitzt einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebiets finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

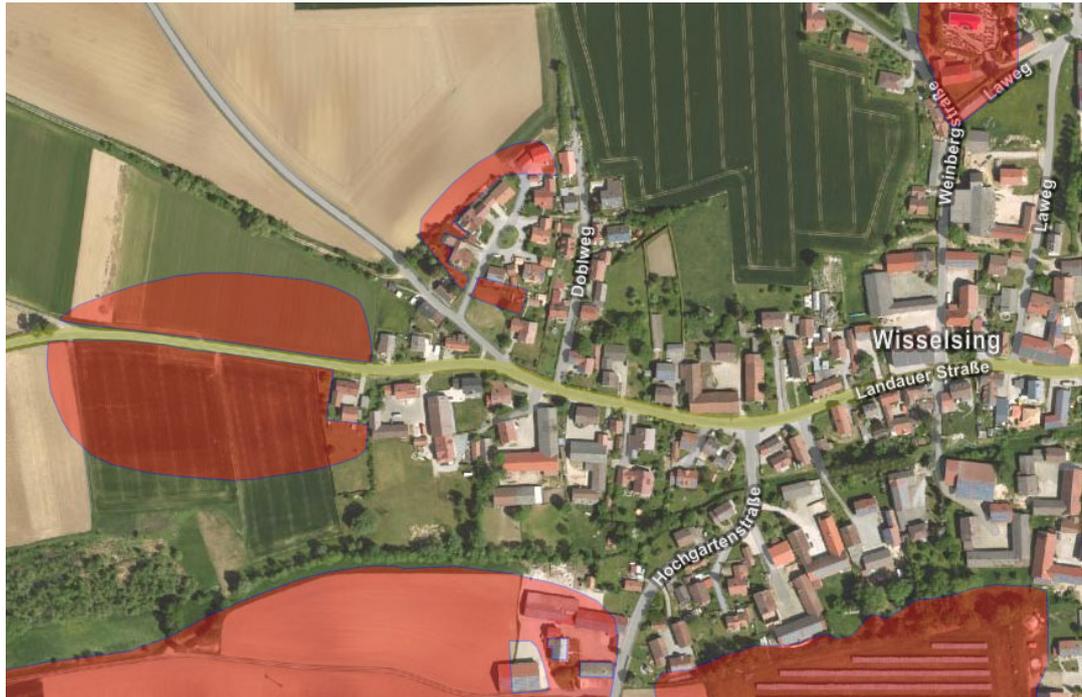


Abbildung 2: Ausschnitt Denkmal-Viewer Bayern

Hier sind Siedlungen der vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu erwarten.

Aufgrund der Standortwahl werden Bodeneingriffe unvermeidbar werden. Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Werden Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Kreisarchäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Befunde sind zu gewichten. Entweder ist das Bodendenkmal zu erhalten oder die Befunde sind durch Ausgrabung zu sichern. Für die von der Kreisarchäologie vorgeschlagenen Bagger Sondagen ist zwingend bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Vorgehensweise ist mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Sondagen sollen möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um evtl. Konfliktsituationen mit dem geplanten Baubeginn auszuschließen.

2.11 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den geplanten Bereich bekannt.

2.12 Immissionen

Der weitere Umgriff des Baugebiets wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung ist an Werktagen, aber auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Stallgebäude und Güllegruben kommen südlich in ca. 200 m Entfernung vor. Geruchsbelästigungen aufgrund des Abstandes sowie der Lage des Baugebiets auf einem Höhenrücken und der vorherrschenden Windrichtung West nach Ost nicht zu erwarten.

Bei einer überschlägigen schalltechnischen Berechnung des Verkehrslärms in der Ottmaringer Straße sowie in der Staatsstraße St 2114 sind an den neu geplanten Grundstücken keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Jedoch können Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 nicht ausgeschlossen werden.

Aus schalltechnischen Gründen wird empfohlen, eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorzusehen und schutzbedürftige Räume [zumindest für Schlaf- und Kinderzimmer] nicht nach Süden und Westen auszurichten. Zusätzlich sollten schutzbedürftige Räume [z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büroräume] mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen [kontrollierte Wohnraumbelüftung] ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden sollte mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufzuweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern. Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

3 Planungskonzept

3.1 Entwurf

Der Entwurf geht ausschließlich von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Gemäß der Festsetzung unter Ziffer 3.1 sind Gebäude in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO nur als Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.

Es werden Wandhöhen festgesetzt, die den Bau von zwei Vollgeschossen ermöglichen und eine flächensparende Bauweise begünstigen.

Als Art der Nutzung wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereiches von 324,50 m üNN auf 331,75 m üNN in Richtung Norden an. Zur Erschließung und für die Bebauung

des Geländes werden Aufschüttungen und Abgrabungen in einem bestimmten Umfang erforderlich. Um der vorhandenen Topographie gerecht zu werden, werden erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrem Umfang und Aufmaß entsprechend reguliert.

Die Gebäudestellungen sind frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Durch die vorgegebenen Baufenster sind die Garagen in der Regel im Norden bzw. im Osten anzuordnen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortsrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

Zudem ist im Bereich des Ortsrandes aufgrund der Hanglage ein möglichst naturnah ausgebildeter Graben / Wall mit einer mittleren Tiefe / Höhe von 30 cm zum Schutz gegen wildabfließendes Niederschlagswasser herzustellen.

3.2 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird über eine Ringstraße, die mit der bestehenden Erschließung des „WA Wisselsing“ verbunden wird, erschlossen.

Die Erschließungsstraße besitzt eine Breite von 4,50 m plus einem Multifunktionsstreifen für Parken, Straßenbäume und Sparten mit einer Breite von 2 m.

3.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf die Höhe der Erschließungsstraße am Mittelpunkt der an der Erschließung liegenden Grundstücksseite) und Dachneigungen festgesetzt.

Die Wandhöhen der Garagen beziehen sich auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen vom Mittelpunkt der Garageneinfahrt senkrecht zur Verkehrsfläche.

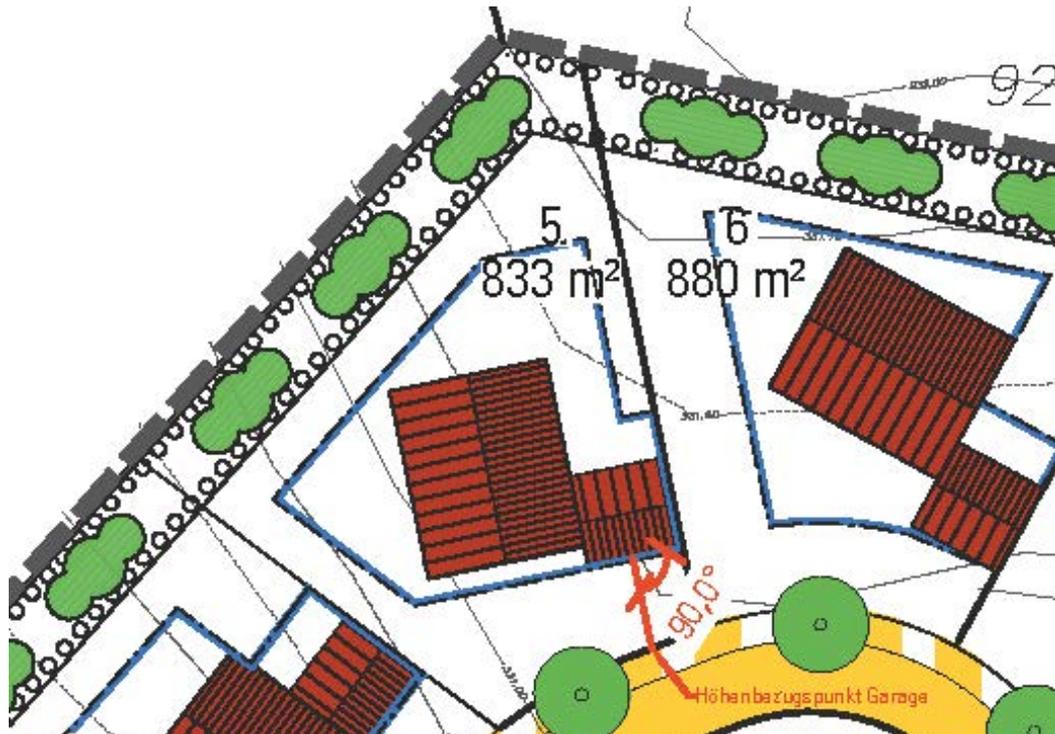


Abbildung 3: Bsp. Höhenbezugspunkt Garage

Durch die vorgegebenen Wandhöhen wird eine max. zweigeschossige Bebauung [2 Vollgeschosse] ermöglicht.

3.4 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird je angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen am West- und Nordrand zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein mind. 5 m breiter Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

Entlang der Erschließungsstraße werden im Bereich des Multifunktionsstreifens Straßenbäume auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Diese sind vom Vorhabensträger zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Abwasserentsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Abwasserkanal zur Kläranlage Osterhofen geleitet.

Niederschlagswasser muss in mind. 3 m³ großen Zisternen gesammelt und kann für die Gartenbewässerung genutzt werden. Überschüssiges Nieder-

schlagswasser ist sofern technisch möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser kann in die vorgesehene Regenrückhaltemulde abgeleitet werden.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden.

3.6 Müllentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls wird über die ZAW Donau-Wald gewährleistet. Die Sammelbehälter sind an den Abholtagen am Straßenrand bereitzustellen.

3.7 Sturzfluten / wildabfließendes Wasser

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Zur Ableitung des wild abfließenden Wassers ist im Bereich der Ortsrandeingrünung ein möglichst naturnah gestalteter Graben / Wall auszubilden, der das anfallende Wasser in Richtung Straßengraben im Süden führt.

Als vorbeugende Maßnahmen gegen Sturzfluten wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen. Zudem sollen Vorkehrungen getroffen werden, die einen Rückstau aus der Kanalisation vermeiden.

3.8 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner geringfügig zu. Für die bebauten Bereiche Wisselsing hat dieser Umstand jedoch nur geringfügige Auswirkungen.

Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann derzeit nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere durch den Anschluss der Bebauung an die bestehende Siedlung sowie u.a. durch die entsprechenden Festsetzungen zur Wandhöhe, die eine flächensparende Bauweise ermöglichen.

Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der Erschließung. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ortschaft Wisselsing besitzt eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben im Haupterwerb sowie einige im Nebenerwerb. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind auf ihre ortsnahen Betriebsflächen angewiesen.

Es gestaltet sich als äußerst schwierig für die Stadt Osterhofen geeignete Flächen für Wohnbebauung zu erwerben. Im vorliegenden Fall wurden dem Grundstückseigentümer geeignete Tauschflächen angeboten und es konnte für eine Teilfläche des Baugebiets (rund 6.000 m²) eine Einigung erzielt werden. Für die weiteren knapp 4.000 m² des Geltungsbereiches besitzt die Stadt Osterhofen derzeit keine geeigneten Tauschflächen. Es wird jedoch parallel zum standfindendem Bauleitplanverfahren versucht, Tauschflächen zu erwerben.

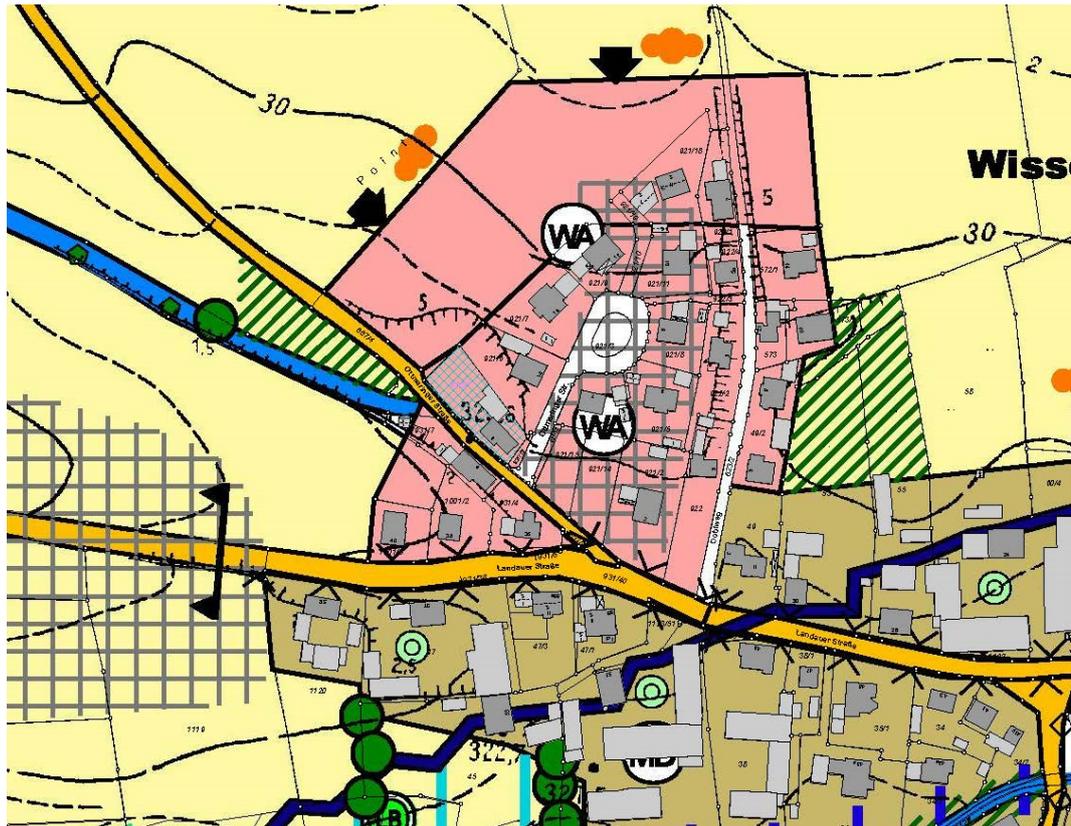


Abbildung 4: FNP-Ausschnitt Bereich "WR Wisselsing West"

Neben der Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort sind auch die gute Verkehrsanbindung und die gute Anbindung an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen ausschlaggebend für die Standortwahl.

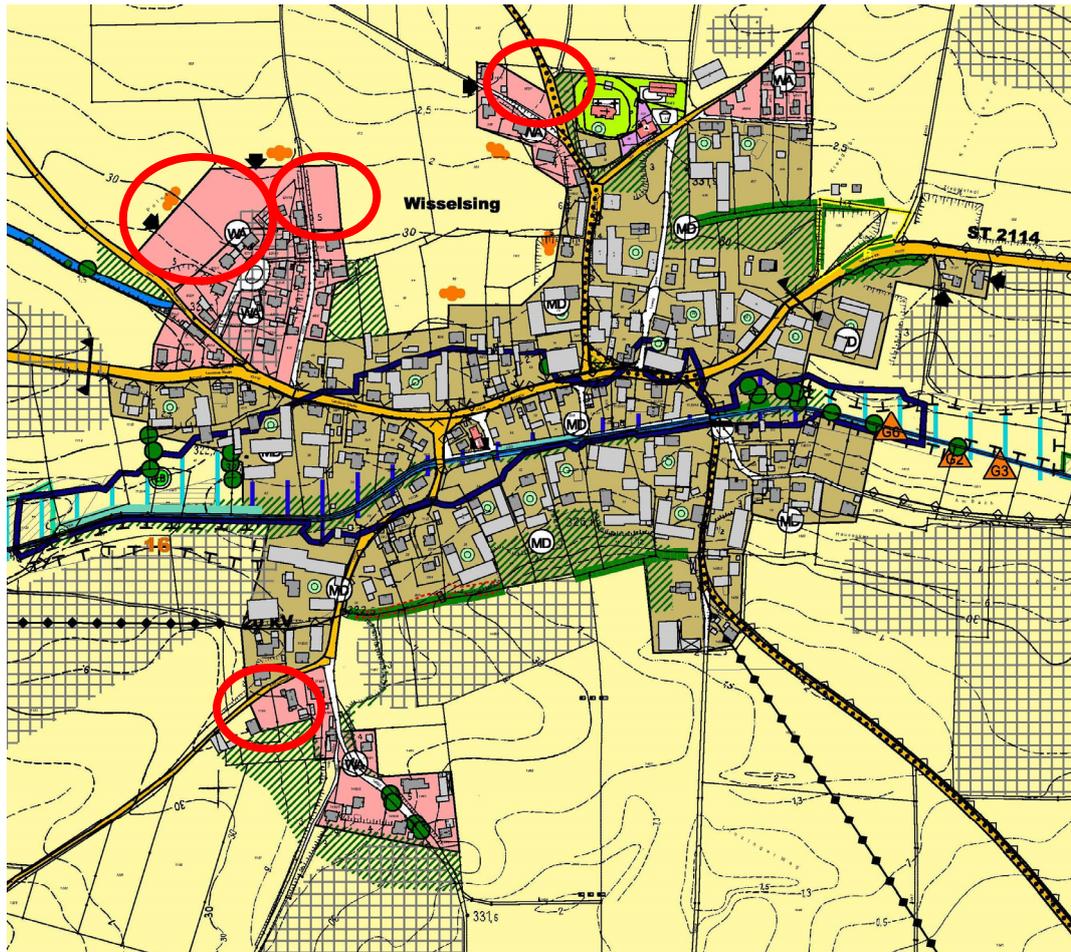


Abbildung 5: FNP Ortschaft Wisselsing

Betrachtet man den Flächennutzungsplan, so sind derzeit noch vier als Wohngebiet dargestellte Bereiche unbebaut.

Eine potentielle Wohnbaufläche befindet sich an der Ortsverbindungsstraße nach Haid. Hierfür hat es 2018 Bauwerber gegeben, die beim Grundstückseigentümer vorstellig wurden. Dieser war jedoch nicht bereit, die Flächen zu veräußern. Die Bauwerber konnten dann den Bereich am Doblweg erwerben, das Baurecht wurde hier über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geschaffen.

Eine mögliche dritte Wohnbaufläche befindet sich an der Ortsverbindungsstraße in Richtung Kirchdorf. Auch diese Fläche befindet sich im Privatbesitz und kann derzeit nicht erworben werden.

Letztendlich konnten, wie bereits erwähnt, für den Bereich an der Ottmaringer Straße geeignete Tauschflächen erworben werden, so dass dieser Bereich für die vorliegende Bauleitplanung vorgesehen wurde.

5 Potentiale der Innenentwicklung

Die Stadt Osterhofen führte im 2018 für den Ortsteil Wisselsing eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Die Ergebnisse wurden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.



Abbildung 6: Übersicht Baulücken

Rot schraffiert wurden die derzeitigen Baulücken in Wisselsing. So kommen an der Ottmaringer Straße / Hauptstraße noch drei Baulücken bzw. Flächen zur Nachverdichtung vor. In Richtung Haid befindet sich noch eine Fläche, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die dargestellten Baulücke befinden sich allesamt im Privatbesitz und werden von den Eigentümern nach Rückfrage nicht veräußert.



Abbildung 7: Übersicht Leerstände

Im Jahr 2018 wurden durch die Stadtverwaltung zudem die Leerstände erfasst und zeichnerisch dargestellt.

In Wisselsing kommen im Grunde derzeit nur drei Leerstände vor, von denen zwei aufgrund der Bausubstanz nicht sofort bewohnbar wären.

Da sich die Leerstände jedoch in privater Hand befinden, hat die Gemeinde auch hier keinen Zugriff. Die Bereitschaft zur Veräußerung dieser Grundstücke besteht zudem nicht.

Die Potentiale zur Innenentwicklung sind somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben vorhanden.

6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein reines Wohngebiet [WR] gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und dient dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bestimmt. Bei einem 700 m² Grundstück dürften somit 245 m² durch die Hauptgebäude überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Zusätzlich wird die max. zulässige Grundfläche für Wohngebäude einschl. Terrassen und Balkone bei den Parzellen 5, 6 und 7 auf 280 m² begrenzt. Für Garagen und Nebengebäude beträgt die max. zulässige Grundfläche 140 m².

Die zulässige Geschosßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird als Bauweise eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird versucht, keinen "Mietwohnungsbau" zu fördern. Das Baugebiet soll auf längere Zeit für bauwillige Familien aus dem Dorf bereitgehalten werden.

Ein Geschosßwohnungsbau (verdichtetes Bauen) wird auf vorhandenen Baulücken im übrigen Dorfgebiet möglich.

6.3 Festlegung privater Grünflächen

Der West- und Nordrand des neuen Baugebietes sollen durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Mindestdurchgrünung der Parzellen ist pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

6.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein nach Süd-Osten abfallenden Hang. Abgrabungen und Auffüllungen bis max. 1 m sind innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein zulässig. Hiervon abweichend sind auf den Parzellen 10 und 11 Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,5 m zulässig.

Grundsätzlich sollen im Rahmen der erforderlichen Geländemodellierungen flache Böschungen bis zu einer Neigung von mind. 1:2,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände gestattet sein. Steilere Böschungen sind unzulässig. Durch die Festsetzungen soll einer übermäßigen und unangepassten Geländeänderung entgegengewirkt werden.

Der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung sollten als oberstes Ziel bei der Erschließung und Gestaltung der einzelnen Parzellen verfolgt werden.

Steilere Böschungen und hohe Stützmauern sind gänzlich zu vermeiden bzw. nicht erlaubt.

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und zur Straße sowie der Höhenbezug des EG zur Straße.

6.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

Die max. zulässige Wandhöhe eines Wohngebäudes beträgt nach den textlichen Festsetzungen traufseitig max. 6,50 m. Bei Pultdächern wird zudem die max. zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m begrenzt.

Eine flächensparende Bebauung mit zwei Vollgeschossen sollte mit diesen Festsetzungen in der Regel möglich sein.

6.6 Dachformen, -farben und Firstrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sämtliche Dachformen zulässig. Der aktuellen Baukultur entsprechend werden keine bestimmten Dachformen

ausgeschlossen. Die Bauherren können eigenverantwortlich darüber entscheiden und somit ihr Wohnumfeld dementsprechend beeinflussen.

Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht. Eine energetisch optimierte Ausrichtung der Dachflächen in West-Ost Richtung bzw. Süd- und Südwest-Dächer ist jederzeit auf allen Parzellen möglich. Zudem kann eine höhenlinienparallele Ausrichtung der Gebäude und der Erschließung erfolgen.

6.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Die Straßenquerschnitte werden jedoch so ausgebildet, dass auch hier Längsparken möglich ist.

Je Einfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnungen - jeweils ein weiterer Stellplatz.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt. Die Zufahrten zu den Garagen sind keine Stellplätze.

6.8 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke weisen eine Mindestgröße von 589 m² auf. Die einzelnen Parzellengrößen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Parzellen-Nr.	Parzellengröße
1	690 m ²
2	698 m ²
3	747 m ²
4	697 m ²
5	833 m ²
6	880 m ²
7	1257 m ²
8	589 m ²
9	728 m ²
10	657 m ²
11	652 m ²
RRB	581 m ²

Das Baugebiet bietet somit für alle Ansprüche die entsprechenden Parzellengrößen an. Auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird geachtet. Zudem ermöglichen die Festsetzungen eine flächensparende Bauweise.

6.9 Hinweise

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Bodenschutz“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Niederschlagswasserbeseitigung“, „Abwehrender Brandschutz“, „Telekommunikation“, „Behindertengerechter Ausbau der öffentlichen Bereiche“, „Ausfahrtbereiche der Grundstücke“ und „Wildabfließen des Wasser / Sturzfluten“ angeführt.

7 Grünordnung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung wird unter Ziffer 8 angeführt.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Das Gebiet steigt leicht in Richtung Norden an. Östlich und südlich schließt die bestehende Wohnsiedlung an. Nördlich und westlich kommen intensiv genutzte Ackerflächen vor.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangener 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

7.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung und Eingliederung in die umliegende Landschaft,
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin,
- Förderung des Wohnumfeldes,
- Erhöhung der Artenvielfalt und Lebensraumausstattung.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baustelleneinrichtung und die Lagerung von Erd- und Baumaterialien dürfen nicht in den ökologisch wertvollen Bereichen vorgesehen werden.

Schutzgut Wasser

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.
- Anfallendes Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet. Soweit technisch möglich, wird überschüssiges Wasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht.

Schutzgut Boden

- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Grünordnerische Maßnahmen

- Zur Eingrünung erfolgen Pflanzmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen.
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

7.3 Kosten Grünordnung [ohne Grunderwerb]

	Menge	EP	GP
Pflanzung von Sträuchern im Bereich des Regenrückhaltebeckens [zeichnerisch nicht dargestellt]	30 Stück	12,50 € / Stk.	375,00 €
Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße	7 Stück	450,00 € / Stk.	3.150,00 €
Ansaat und Pflege öffentliche Grünflächen (RRB)	581 m ²	2,00 € / m ²	1.162,00 €

7.4 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WR	8.428 m ²	84,35 %
Öffentliche Verkehrsflächen	983 m ²	9,84 %
RRB mit Trafostation	581 m ²	5,81 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	9.992 m²	100 %

8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand².

² vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

8.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor. Sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung Wohngebiets werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung eines Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

8.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung eines Wohngebiets **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

8.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Zudem wird im Rahmen der Bauleitplanung die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen festgesetzt. Überschüssiges Wasser ist, soweit technisch möglich, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen. Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich somit keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzt der Acker einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die Ackerflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensive Ackerflächen durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung umgewandelt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **keine bis max. geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

8.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen sowie auch das weitere Umfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Ottmaring.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch Gestaltung der privaten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die Anwohner geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten. Von einer entsprechenden Vorbelastung durch die Gemeindeverbindungsstraße kann jedoch ausgegangen werden.

Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

8.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Die Flächen des Bebauungsplans schließen im Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Nach Norden und Westen setzen sich die Ackerflächen fort. Im Süden wird der Geltungsbereich von einer Gemeindeverbindungsstraße begrenzt.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen werden umgewandelt in Bebauung und Verkehrsflächen. Hier entstehen zukünftig mehr oder weniger struk-

turreiche Gärten / private Freiflächen. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **gering** einzustufen. Durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der Eingriffsminimierung kann eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Hier sind Siedlungen der vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung [D-2-7243-0236] zu erwarten. Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Für die ggf. erforderlichen Bagger Sondagen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8.8 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB 2004 müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, überwachen (**Monitoring**). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, sodass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Das Monitoring ist von der Gemeinde durchzuführen.

Da die Ausweisung eines Wohngebietes nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden.

8.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits angeführt, sind alternative Planungsmöglichkeiten aufgrund der Flächenverfügbarkeit in Wisselsing nicht gegeben. Zudem können auch potentielle der Innenentwicklung für die Entwicklung von Bauflächen derzeit nicht herangezogen werden. Alle vorhandenen Baulücken oder Leerstände befinden sich im Privatbesitz und werden nach Rückfrage von den Eigentümern nicht veräußert.

8.12 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

8.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden ca. 1 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WR Wisselsing West“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet dar. Dadurch ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis 5408 m² (einschl. 983 m² Verkehrsfläche), die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft werden gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	erheblich
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering bis mittel / keine
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis keine

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „WR Wisselsing West“ wegen der zunehmenden Bodenversiegelung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat.

Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter sind nicht gegeben bzw. erreichen allenfalls ein geringes und damit unerhebliches Ausmaß.

9 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB obsolet.