

Gemeinde Allershausen

Begründung

zum

Bebauungsplan

Buchstraße

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



in der Fassung vom 23.09.2025, geändert am 14.04.2026

umfassend die Flnr. 2771/2, 2771/3, Gemarkung Allershausen sowie als

Teilfläche die Flnr. 2479, Gemarkung Allershausen

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planverfahren	3
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
4.	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
5.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	5
6.	Topographische Verhältnisse	6
7.	Verkehrliche Erschließung	6
8.0	Versorgung und Entsorgung	6
8.1	Wasseranschluss	6
8.2	Abwasser.....	6
8.3	Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung	6
8.4	Elektroversorgung	7
8.5	Abfallbeseitigung	7
9	Altlasten	7
10	Erneuerbare Energien	7
11	Bodenmanagement	7
11.1	Weitere Hinweise.....	7
12	Flächenbilanz	8
13.	Grünordnung.....	9
13.1	Lage und Bebauung des Baugebietes.....	9
13.2	Vorhandene Nutzung und Vegetation.....	9
13.3	Natürliche Grundlagen	9
13.4	Sonstige Vorgaben.....	9
	Flächennutzungsplan	9
	Landschaftsschutzgebiet	9
13.5	Artenschutzrechtliche Belange	10
13.6	Planungskonzept.....	13
13.8	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:.....	13
13.9	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	14
13.10	Ausgleichsfläche	16
14.	Umweltbericht.....	16
14.1	Einleitung	16

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes Leonhardsbuch der Gemeinde Allershausen. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen, genehmigt am 29.11.2001, als Dorfgebiet vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 2771/2 und 2771/3, Gemarkung Allershausen, sowie als Teilfläche die Flurnummer 2479, Gemarkung Allershausen. Das Planungsgebiet wird im Norden von angrenzenden Wiesenflächen und im Osten und Westen von bestehender Bebauung begrenzt. Im Süden des Baugebietes grenzt die Buchstraße als Erschließungsstraße der umliegenden Wohnhäuser ebenfalls den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind derzeit nicht bebaut.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,24 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern Leonhardsbuch ca. 600 m und zum Hauptort Allershausen beträgt ca. 3,5 km.

2. Planverfahren

Der Gemeinderat von Allershausen hat in der Sitzung vom 12.09.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Buchstraße“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die baurechtliche Situation für den Geltungsbereich ist derzeit im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen (genehmigt am 29.11.2001) manifestiert. Die aktuellen Planungen (Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen) machen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Allershausen im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die geplante Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit max. 6 WE erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 2771/2 und 2771/3, Gemarkung Allershausen, sowie als Teilfläche zur Erschließung die Flurnummer 2479, Gemarkung Allershausen.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchstraße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als Dorfgebiet dargestellt.

Der Ortsteil Leonhardsbuch ist als gesamtheitliches Gebiet zu betrachten. Dieses gesamtheitliche Gebiet ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Hauptnutzung des Dorfgebietes

tes ist das Wohnen. Die geplante Nutzung des Wohnens, im Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO deklariert, widerspricht dem Flächennutzungsplan daher nicht. Dieses neue Wohngebiet entsteht als Teil des gesamten Dorfgebietes. Da sich die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss dieser nicht angepasst werden.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Buchstraße liegt im nördlichen Teil Leonhardsbuch der Gemeinde von Allershausen und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, genehmigt am 29.11.2001.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Leonhardsbuch zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Leonhardsbuch aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollem Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Gemeinde Allershausen ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Ortsteil Leonhardsbuch. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Leonhardsbuch nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Buchstraße schafft 2 Parzellen, auf die beispielsweise 2 Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Der Geltungsbereich wird als WA Allgemeines Wohnen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist das private Begehren zur Erweiterung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes, die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu schaffen und zukünftigen neuen Wohnraum zu ermöglichen. Die Erweiterung des Wohnens in diesem Gebiet ist für die städtische Entwicklung der Gemeinde Allershausen ergiebig.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 2 Bauparzellen, die die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern dienen. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WA" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

Es sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgender Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter A Ziffer 2.1 wird in der Nutzungstabelle die maximal zulässige GRZ ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen darf durch die GRZ, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 auf den Parzellen 1 und 2 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.4 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Wandhöhe wird ab dem markierten Höhenbezugspunkt bei 466,60m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand

mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bei den Parzellen 1 und 2 wird die Wandhöhe auf 6,20 m bei einer festgesetzten Dachneigung bis 35° begrenzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Es sind 6 Wohneinheiten pro Parzelle für Einzelhäuser zulässig. Für Doppelhäuser sind 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen und Carports können mit symmetrischen Satteldächern oder begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

6. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von Süd nach Nord ansteigendes Hanggelände. Der geplante Geltungsbereich steigt vom Süden bei ca. 462,20 m ü. NN bis zum Norden des geplanten Gebiets auf etwa 467,60 m ü. NN an.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgten primär über die Dorfstraße. Die direkte Erschließung erfolgt über die Buchstraße.

8.0 Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Allershausen sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

8.2 Schmutzwasser

Es besteht ein Trennsystem. Das Schmutzwasser muss in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.

8.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

a) Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Am 2.7.2025 wurde ein Sickertest auf dem Grundstück durchgeführt.

b) Drainagewasser

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

c) Hang- und Schichtwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes kann Hang- Schicht- und Grundwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen dagegen zu schützen.

8.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9 Altlasten

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Freising zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG zu beauftragen.

10 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

11 Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Ver-

richtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

11.1 Weitere Hinweise

Von landwirtschaftlichen Betrieben und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Ortsrandeingrünungen und Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Die Verkehrswege dürfen von zukünftigen Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

12 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,20 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,04 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,24 ha

13. Grünordnung

13.1 Lage und Bebauung des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Leonhardsbuch, Gemeinde Allershausen. Nördlich grenzen Wiesenflächen an. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze „Ampertal im Landkreis Freising“ verläuft hier direkt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Im Osten und Westen befindet sich bestehende Bebauung. Im Süden grenzt die Buchstraße als Erschließungsstraße an.

13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Der größte Flächenanteil des Grundstückes stellt eine intensiv genutzte Wiese dar. Hierauf finden sich auch Holzlagerplätze. Im Süden befindet sich eine mit wertvollem Gehölzbestand bewachsene steile Süd-Böschung entlang der Buchstraße. Hier stocken fast durchgängig alte Eichen, Eschen, Vogelkirsche, Zitterpappel, Traubenkirsche bis in eine Höhe von 15 m und eine Strauchschicht mit Liguster, Schlehe, Rosen, Heckenkirsche, Weißdorn und Brombeeren. Dieser wertvolle Gehölzbestand setzt sich noch weiter in den Osten im angrenzenden Grundstück fort.

13.3 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gesehen befindet sich das Gelände im Donau-Isar-Hügelland.

Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet Braunerde aus Lößlehm vorherrschend.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Quartär / Pleistozän entstanden.

Klima

Der hohe wertvolle Gehölzbestand auf der Böschung sorgt durch Kaltluftproduktion für ein gutes Kleinklima. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation wäre ein Reiner Waldmeister-Hainbuchen-Wald.

13.4 Sonstige Vorgaben

Regionalplan München

Der Geltungsbereich liegt im regionalen Grünzug Nr.3 Ampertal.

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen

Landschaftsschutzgebiet

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft das LSG „Ampertal im Landkreis Freising“.

Arten und Biotopschutzprogramm Freising (ABSP)

Ziele: Reaktivierung von Magerrasen, -wiesen, -weiden, trockenwarmen Säumen und Gehölzrändern als wertbestimmende Biotopelemente entlang dieser bevorzugten Verbundlinien an Naturraumrändern, Fluß- und Bachtälern.

Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten, Ranken, Rainen und Saumgesellschaften in intensiv landwirtschaftlich genutztem Hügelland (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm), gezielte Förderung von Ackerwildkrautfluren in Kontakt zu Magerrasen

13.5 Artenschutzrechtliche Belange

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): siehe Anhang

Durch die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen können Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Es wurde zur Beurteilung eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt. Diese liegt im Anhang bei.

Hierbei wurde geprüft, ob

- artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt werden,
- naturschutzfachliche Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erfüllt werden,
- für weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, der Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG (entsprechend §19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) einschlägig ist.

13.5.1 Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bebauung:

a) Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Der Oberboden, die Gehölzbestände und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

b) Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlage entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte zwischen den

umliegenden Lebensräumen

- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch stärker als bisher in die angrenzende freie Landschaft.

13.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorkehrungen:

V1

Dauerhafter Erhalt aller alten Bäume an der hohen Böschung. Die Bäume dürfen auch durch Erdbewegungen oder Verdichtungen in ihrem Wurzelraum (= Kronentraufe + mindestens 2 m) im Zuge der Baumaßnahme nicht geschädigt werden. Sind während der Baumaßnahme Maßnahmen im direkten Umfeld der Wurzeln notwendig, so sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 anzuwenden.

V2

Grundsätzlich sind Fällungen von Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Sollte eine Fällung im Rahmen der Verkehrssicherung nach § 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 2c BNatSchG notwendig sein, so ist vorrangig zu prüfen, ob die Maßnahme nicht außerhalb der Vogelschutzzeit nach § 39 Abs. Satz 1 Nummer 2 BNatSchG durchgeführt werden kann.

13.5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

13.5.4 Fazit der Untersuchung:

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Es sind keine prüfungsrelevanten Säugetierarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Fledermäuse:

Es kommen Fledermäuse vor, die an und über den Gehölzbeständen jagen. Durch kleinflächigen Verlust von Gehölzen sind keine negativen Auswirkungen auf jagende Fledermäuse zu erwarten. Hier greift Vermeidungsmaßnahme 1.

Reptilien:

Es sind keine Vorkommen von prüfungsrelevanten Reptilienarten zu erwarten. Auch für die Zauneidechse sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

Sonstige prüfungsrelevanten Tierarten können ebenfalls ausgeschlossen werden.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Folgende Vogelarten wurden als Brutvögel innerhalb des Geltungsbereiches und seinem nahen Umfeld eingestuft:

Amsel, Bachstelze, Buchfink, Gartenbaumläufer, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp.

Fast alle dieser Arten zählen sind in Bayern häufig und weit verbreitet. Bei diesen Arten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich die örtlichen Eingriffe nicht negativ auf den Erhaltungszustand auswirken.

Amsel, Buchfink, Gartenbaumläufer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig und Zilpzalp leben in der Baumhecke an der hohen Böschung im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Bachstelze, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling und Türkentaube wurden in den umliegenden bebauten Bereichen festgestellt.

Als einzige nachgewiesene Art ist der Haussperling in den Roten Listen Deutschlands und Bayerns in der Vorwarnliste aufgeführt. Der Haussperling ist ein Kulturfolger, der meist in und an Gebäuden brütet. Die geplante Bebauung hat keinen negativen Einfluss auf die Art.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind.

Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten der meisten Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Im Gelände wurde eine Bestandsaufnahme der Vögel durchgeführt. Es wurden außer dem Haussperling keine seltenen oder gefährdeten Vogelarten festgestellt. Der Haussperling ist durch die geplante Bebauung nicht negativ betroffen.

Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

13.6 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, trotz intensiver Bebauung eine Mindestbegrünung festzusetzen. So ist ein heimischer Baum und jeweils eine Hecke mit heimischen Sträuchern im Norden zur freien Landschaft hin zu pflanzen.

13.7 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Verlust an wertvollen Gehölzbeständen und einer Wiesenfläche, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:

Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem sehr stark die südlichen, wertvollen Gehölzbestände

Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte

Auswirkungen auf Boden und Wasser

Verlust von belebter Bodenschicht durch intensiver Flächenversiegelung.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch die starke Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird verhindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Leichte Zunahme des Verkehrs in der Buchstraße und damit der Lärmimmissionen für die dort lebende Wohnbevölkerung;

Lärmimmissionen und optische Effekte wirken in die nördlich angrenzende freie Landschaft. Die Bebauung wird in diesem Bereich geringfügig eine negative Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen, da einige Gehölze gerodet werden müssen und zwei Tiefgarageneinfahrten entstehen.

13.8 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten Gebäuden und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Der Erhalt des Gehölzbestan-

des soweit als möglich hat oberste Priorität, da auf dem Grundstück aufgrund der Planung mit Tiefgarage kaum Pflanzmöglichkeiten gegeben sind.

Der Verlust von offenem Boden durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen etwas vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Da auf dem Grundstück selbst keine Baumpflanzungen möglich sind, ist der Erhalt des äußerst wertvollen Gehölzbestandes im Süden von größter Wichtigkeit. Dadurch könnten hier die Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt weitgehend erhalten werden.

Schutzgut Boden:

Die Stellplätze außerhalb der Tiefgaragenfläche sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine Versickerung kann durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen ermöglicht werden, die außerhalb der Tiefgaragenfläche liegen.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung von zwei Gebäuden wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht nennenswert beeinträchtigt. Der Erhalt der Bäume an der Böschung sorgt für Temperatenausgleich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die weitgehende Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes an der Böschung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung.

13.9 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Bayerische Kompensationsverordnung.

Flächenbewertung

Der Eingriffsbereich hat insgesamt eine Fläche von 1 997qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet und der hierfür festgesetzten Grundfläche der Baugrundstücke sind Versiegelungsgrade mit einer GRZ 0,6 (hohe Versiegelung durch Tiefgarage) oder 1 (Vollversiegelung Zufahrten) zu erwarten.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt und Schutz des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes so weit als möglich
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen für die Durchlässigkeit der Grundstücke
- Grünordnerische Festsetzungen zur Wohnumfeldgestaltung (Hecke entlang nördlicher Grundstücksgrenze)

Schutzgut Boden und Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ausserhalb der Tiefgaragenfläche (siehe Festsetzung im Bebauungsplan)

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt und Schutz des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes so weit als möglich

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten nach derzeitig vorhandenem Bestand gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,6 (GRZ)	1519 qm x 3 x 0,6 = 2 734 Wertpunkte
Geplante Zufahrtsstraße: Baumgruppe/Hecke alter Ausprägung (B312) = hohe Wertigkeit	GW12	1	478 qm x 12 x 1 = 5 736 Wertpunkte
Summe:			8 470 Wertpunkte

Ermittlung des realen Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Flächengrößen nach durchgeführter Aufwertung gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

Eingriffsfläche In Wertpunkten	Aufwertung / Aufwertungsspanne in Wertpunkten	Kompensationsbedarf in qm
Eingriffsfläche Fl.Nr. 2771/2 und 2771/3 Gemarkung Allershausen 8 470 Wertpunkte	Ausgleich auf Fl.Nr. 245/25 Gemarkung Tünzhausen - Aufwertung von Acker (A11) in Artenreiche Säume und Stauden feuchter Standorte (K133) = Aufwertung von GW 2 in GW 11 (=9 WP) -Aufwertung von Acker (A11) in Mäßig artenreiche seggen-oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221) = Aufwertung von GW 2 in GW 9 (=7 WP)	

Die Aufwertung von 8 WP ist ein gemittelter Wert
 $8470 : 8 = 1\,059 \text{ qm}$

13.10 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 1 059 qm Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichfläche wird auf Flurnummer 245/25 Gemarkung Tünzhausen nachgewiesen. Es handelt sich um eine als Acker genutzte Fläche nahe der Amper. Insgesamt ist das Grundstück 1 530 qm groß. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls Ackerflächen. Im Norden und Osten verläuft jeweils ein Streifen mit Schilfbewuchs. Im Süden angrenzend befinden sich Weiden-Gehölze.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Umwandlung des Ackers in eine artenreiche seggen- oder bin- senreiche Feuchtwiese mit Schaffung zweier Mulden zur Entwicklung von feuchten Staudenfluren geplant. Ebenso ist am Rand in einer Länge von ca. 10 m eine Anpflanzung von feuchteliebenden Sträuchern und die Pflanzung einer Schwarz-Erle vorgesehen.

Die angesäte Feuchtwiese ist die ersten drei Jahre 3-schurig zu mähen.

1. Mahd im Mai, 2. Mahd ab 15. Juni und 3. Mahd im Herbst.

Ab dem 4. Jahr ist eine 2-schürige Mahd durchzuführen.

1. Mahd ab 15. Juni, 2. Mahd im Herbst. Das Mähgut ist zwingend abzutransportieren. Eine Düngung und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Die Mulden, bei denen ca. 30 cm abgetragen werden, werden als Sukzessionsfläche für feuchte Staudenfluren mit einmaliger Herbstmahd entwickelt.

Die Ausgleichsfläche ist bis Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Sie wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes über das Landratsamt Freising an das Ökokataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gemeldet.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

In Leonhardsbuch sollen zwei einzelne Mehrfamilien-Wohnhäuser auf zwei Grundstücken ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt primär über die Buchstraße.

Die notwendigen Flächen für Straßen und Wege werden ebenfalls dargestellt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur 2 Einzelhäuser geplant. Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt 2 Parzellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt. Unter B Ziffer 2.1 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,22 ha
Verkehrsfläche - Planung	0,02 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,02 ha

gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,24 ha
--------------------------------------	---------

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

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind auf Grundlage des Baugesetzbuches und dem Naturschutzgesetz hier die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F.v. 03.11.2017) i.V.m. §§ 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 19.11.2021 anzuwenden und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Abfall- und Wassergesetz wird mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Der Regionalplan macht zu den Flächen keine Aussagen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet in dem Bereich bereits eine Dorfgebietsfläche.

14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

Für die den benachbarten Wohnbereichen lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung geringfügige Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase im neuen Wohngebiet ist mit erhöhtem Baulärm für Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes sorgen.

Schallschutz:

Keine Bedeutung.

Erholungsfunktion:

Der Erholungswert für die Öffentlichkeit wird aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine bisher nicht einsehbare private Fläche. Der Eingriff ist als gering zu werten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

a) Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Der Oberboden, die Gehölzbestände und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

15. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlage entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte zwischen den umliegenden Lebensräumen
- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch stärker als bisher in die angrenzende freie Landschaft.

Durch den Wegfall von Lebensräumen für die Tierwelt (Gehölz- und Wiesenfläche) und der Bebauung verschiebt sich die um die Siedlung vorhandene Störungszone weiter in die freie Landschaft. Dies führt zu einer geringen Verschlechterung von Lebensräumen für die Tierwelt, daher ist der Eingriff als mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist überwiegend als Braunerde aus Lösslehm

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, dass die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt wird. Zudem wird durch den Bau der Tiefgaragen ganze Bodenschichten entnommen.

Bezüglich der Planung zur weiteren Verwendung und der Zwischenlagerung des oberen Humusmaterials wird ein Bodenmanagementplan erstellt.

Ergebnis:

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regulationsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist aufgrund der großen Versiegelung mit hoher Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kann von einer geringen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nördlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammelgebiet.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten. Bei größeren Rodungen von Gehölzen, kann es aber durchaus zu geringfügigen Änderungen des Kleinklimas kommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen des geplanten Wohngebiets weisen derzeit neben einer Wiese mit Holzlager eine äußerst wertvolle Baumhecke mit alten Eichen und Eschen auf. In diese wird eingegriffen und zwei Tiefgaragenzufahrten gebaut. Dies würde das Landschaftsbild negativ verändern. Ebenso der Bau von zwei größeren Mehrfamilienhäusern. Es kann von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

Die weitgehende Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes an der Böschung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Baudenkmäler:

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen, somit sind keine Anforderungen diesbezüglich zu stellen.

Bodendenkmäler:

Sind hier nicht nachgewiesen.

Da mit der Baugebietsausweisung keine vorhandenen architektonisch wertvollen Bauten sowie archäologische Bodendenkmäler betroffen sind, sind hier keine weiteren Aussagen zu treffen.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als Wiese und Holzlagerfläche genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Die ökologisch wertvollen Strukturen wären weiterhin vorhanden und vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Weitgehender Erhalt der Baumhecke
- Schaffung von Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 1 059 qm Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichfläche wird auf Flurnummer 245/25 Gemarkung Tünzhausen nachgewiesen. Es handelt sich um eine als Acker genutzte Fläche nahe der Amper. Insgesamt ist das Grundstück 1 530 qm groß. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls Ackerflächen. Im Norden und Osten verläuft jeweils ein Streifen mit Schilfbewuchs. Im Süden angrenzend befinden sich Weiden-Gehölze.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Umwandlung des Ackers in eine artenreiche seggen- oder bin-senreiche Feuchtwiese mit Schaffung zweier Mulden zur Entwicklung von feuchten Staudenfluren geplant. Ebenso ist am Rand in einer Länge von ca. 10 m eine Anpflanzung von feuchteliebenden Sträuchern und die Pflanzung einer Schwarz-Erle vorgesehen.

Schutzgut Boden

- Festsetzungen im Bebauungsplan, dass außerhalb der Tiefgarage offene Flächen zu gestalten sind, damit hier Wasserdurchlässigkeit gewährleistet werden kann. Die weitere Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden

Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß und Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellplätzen.

Schutzgut Klima und Luft

- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes

Schutzgut Landschaftsbild

- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes

14.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in Leonhardsbuch zur Verfügung. Da im Flächennutzungsplan bereits ein Dorfgebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung.

Planinhalt

Auf Grund der Vorgaben wie z. B. Erschließung, Gebäudegrößen, Zufahrten ist eine Planung entstanden, mit der eine hohe Versiegelung einhergeht. Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand ist mit Ausnahme der Zufahrt unbedingt zu erhalten. Weitere Baumpflanzungen sind aufgrund der Tiefgarage nicht möglich.

14.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden für die Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse bezieht sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben. Genaue Auswirkungen hierzu können heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden fehlen.

14.7 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen durch die Marktgemeinde erfolgt ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Nach drei Jahren soll diese durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

14.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung von zwei Mehrfamilienhäuser bringt eine minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens für die angrenzenden Bereiche mit sich. Die Beeinträchtigungen sind aber als gering zu sehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der vorkommenden Gehölze, welche entfernt werden müssen, mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Boden

Der Bau neuer Gebäude mit Tiefgarage führt zur massiven Versiegelung und Verlagerung von Boden und damit zu einem Verlust der Funktion dieser Böden. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der hohen Versiegelung eine hohe Erheblichkeit zu verzeichnen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch.

Die Auswirkungen sind jedoch als gering einzustufen

Schutzgut Landschaftsbild

Die Tiefgaragenzufahrt und damit einhergehend Gehölzrodungen werden das Straßenbild etwas verändern. Im Norden geht der Übergang in die freie Landschaft mit ortstypischen Wiesen durch die Bebauung verloren.

Die Auswirkungen sind als mittel zu bewerten.

Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Boden	hoch	hoch	hoch	hohe Erheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittlere Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine	keine	Keine Auswirkungen

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Allershausen

Nandlstadt, den

Martin Vaas, Erster Bürgermeister
Allershausen, den

Anlagen:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung