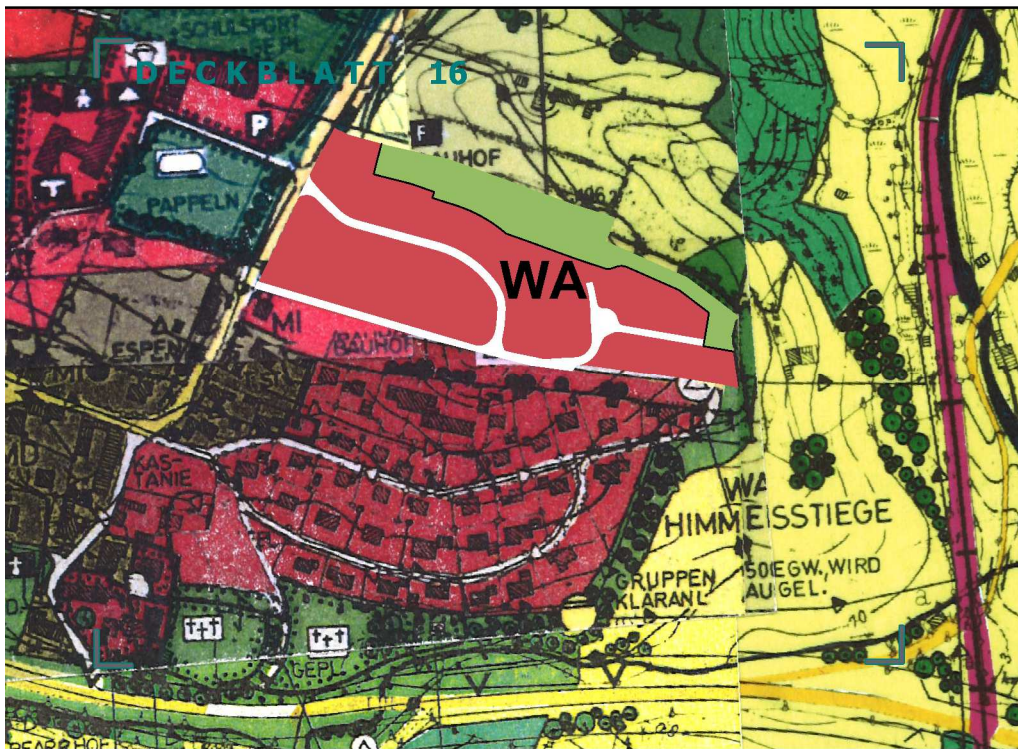


D E C K B L A T T N R . 1 6 **WA – MARTERÄCKER ERWEITERUNG I**



ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE PATERSDORF

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 18 SEITEN

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 RUHMANNFELDEN
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

INHALT		Seite
1.)	DECKBLATT	3
2.)	ANLASS / BEGRÜNDUNG	5
3.)	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
4.)	ERLÄUTERUNG VORHABEN	8
5.)	UMWELTBERICHT	11

Abkürzungen: BBPL = Bebauungsplan
FNPL = Flächennutzungsplan
Fl.Nr. = Flurnummer
LEP = Landesentwicklungsprogramm
ha = Hektar
m² = Quadratmeter


1. DECKBLATT NR. 16 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PATERSDORF

1.1 Verfahrensablauf

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Flächennutzungsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	24.05.1985
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	11.07.2019
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	13.09.2019
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	-
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	-
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Auslegungsbeschluss Deckblatt	----	
Bekanntmachung Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	-
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Feststellungsbeschluss	----	
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	

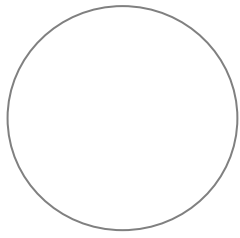
Bestandsaufnahme :	07/2019
Entwurf 1 :	12.02.2021
Planfassung :	

ARCHITEKT + BERATENDE
 INGENIEURE W E B E R
 PARTGMBB



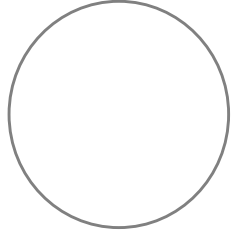
ARCHITEKTEN
 INGENIEURE
 W E B E R

Gemeinde Patersdorf



 - Günther Strenz -
 1. Bürgermeister

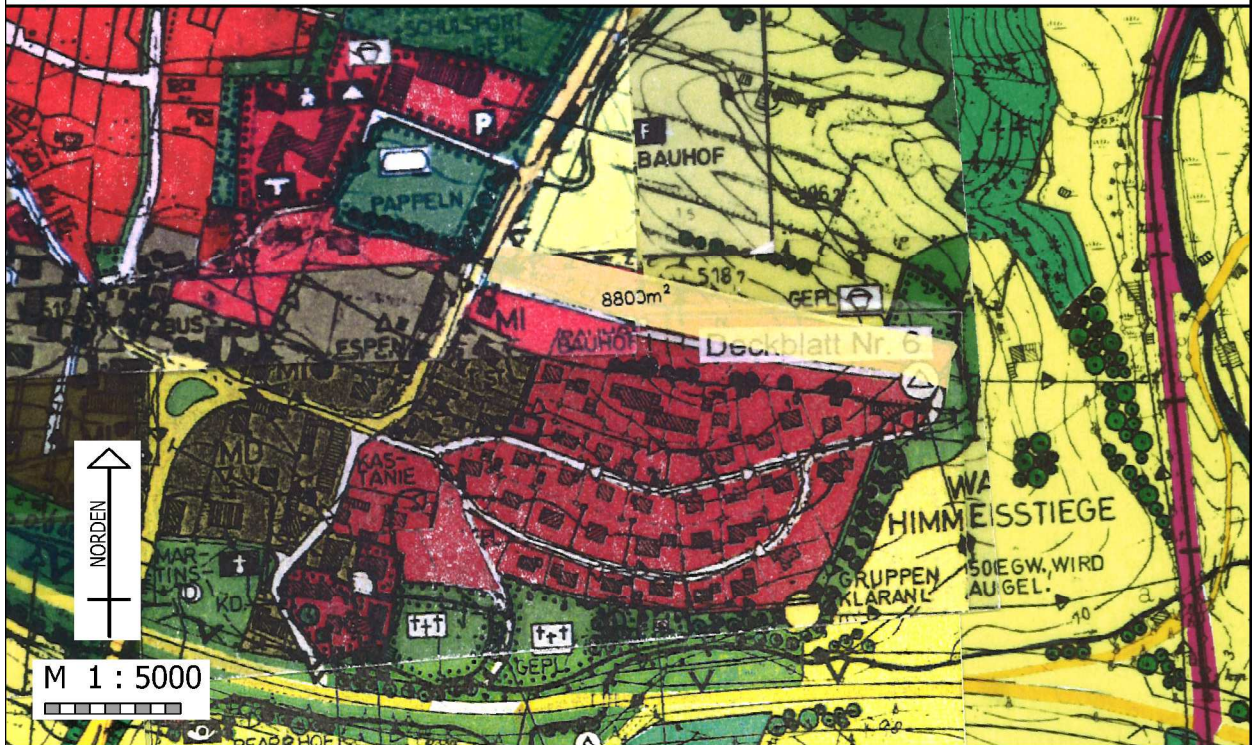
genehmigt (§ 6 BauGB)
 mit Bescheid des
 Landratsamtes Regen
 vom
 Nr.:



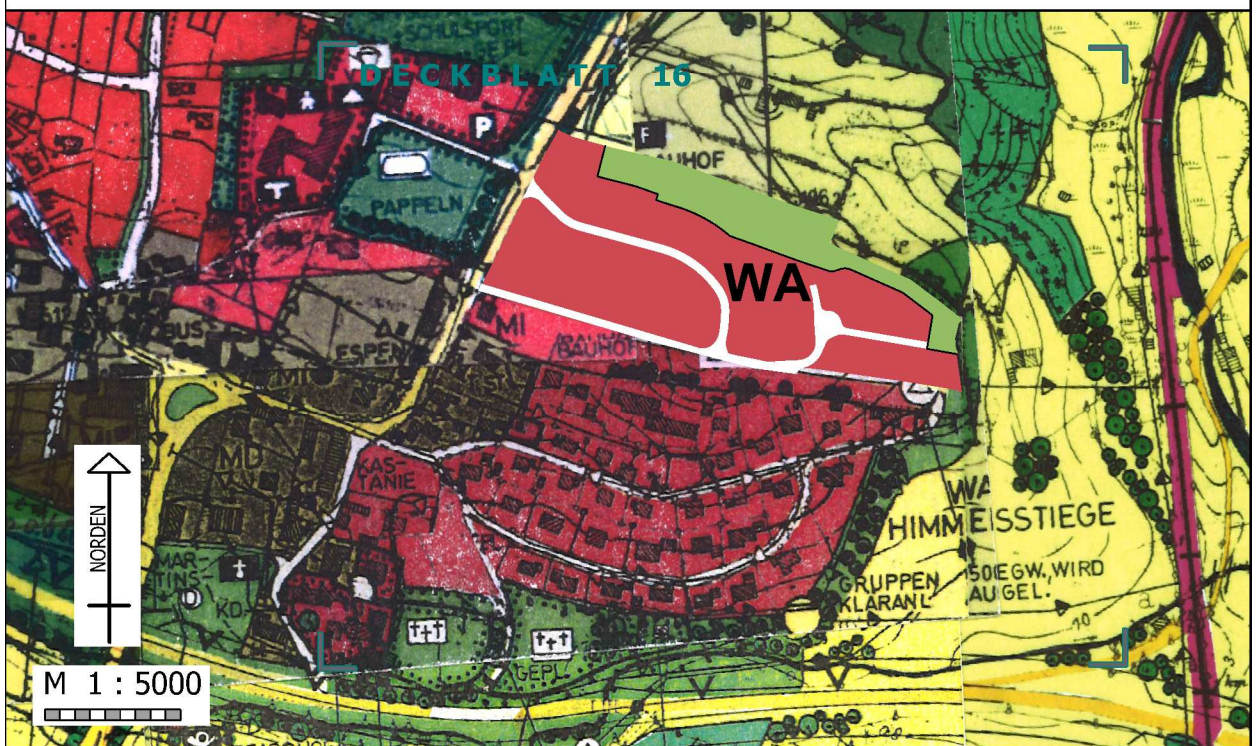
1.2 DECKBLATT NR. 16

M 1:5000

RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 16



2. ANLASS / BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass:

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinen Hauptort im Gemeindegebiet bebaubare Wohnbaugrundstücksflächen zu erwerben und bebaubar vorzubereiten. Aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage ist der Ort Patersdorf als Wohnort sehr gefragt, was zu einer gesteigerten Nachfrage für Wohnbauflächen führt. Alle bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Patersdorf sind veräussert und überwiegend bereits bebaut. Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen. Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschliessenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung übergeplant und erschlossen werden. Das Erweiterungsgebiet wird mit der Bezeichnung „WA-MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes umfasst folgende Bereiche,

- dem nach Norden an die bestehende Erschliessungsstrasse -Marteräcker- anschliessenden Grundstücksstreifen mit den Fl.Nrn. 218/2+218 und 218/3,
- dem nach Norden an die vorgenannte Grundstücksreihe anschliessenden langen Grundstückstreifen Fl.Nr. 220
- das nördlich daran anschliessende und ebenfalls langgezogene Grundstück Fl.Nr. 221
- und das daran nördlich anschliessende Grundstück Fl.Nr. 223.

Auf allen 4 Grundstücksstreifen, die sich in der Natur als streifenartige, in Ost-West-Richtung langgezogene Acker- und Grünlandflächen, mit teilweise deutlichen Hangneigungen darstellen, sind 27 Bauparzellen geplant.

2.2 Begründung:

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- dem Vorhandensein von grösserflächigen Wohnbereichen im Ort mit direkter Anbindemöglichkeit (vgl. LEP 3.3 Z – Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten)
- der damit verbundenen Sicherung der Nutzungspotenziale (vgl. LEP 3.2. Z – vorrangige Nutzung von Brachflächen)
- der sinnvollen Erweiterung der vorhandenen Nutzbereiche (vgl. LEP z – weitere Innenentwicklung im WA Marteräcker nicht mehr möglich)
- Erfüllung der Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Stand 01.01.2020 „Vision Bayern 2025“ und dessen Zielen
 - gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen,
 - attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen,
 - räumlich ausgeglichene, polyzentrale Entwicklung,
 - flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur,
 - Klimaschutz- und -anpassungsmöglichkeiten,
 - vielfältige Regionen mit Städten, Dörfern und Landschaften,
 - massvolle Flächeninanspruchnahme
- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhanden Erschliessungsanlagen,
- der Randlage mit fussläufigen, dorfinernen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der geplanten Anbindung des Baugebiets mit nur einem Kreuzungspunkt mit der Staatsstrasse,
- der teilweisen leichten bis mittleren Südwesthangneigung der westlichen Bauparzellen,
- der naturschutzbezogen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland

2.3 Bebauungsplan / Landschaftsplan:

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Deckblattes ist die zeitgleiche Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I“ vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird zeitgleich mit Deckblatt Nr. 3 geändert.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung:

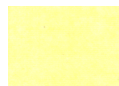
Die Gemeinde Patersdorf befindet sich in der Planungsregion 12 Donau / Wald. Teile des Gemeindebereiches von Patersdorf liegen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

3.2 Grösse des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich dieses Deckblattes umfasst ca. 3,07 ha. Diese Erweiterungsfläche ist Teil der grösserflächig nach Norden an das vorhandene Wohnbaugebiet „MARTERÄCKER“ anschliessenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

3.3 Bisherige Definitionen:

Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan



= landwirtschaftliche Nutzflächen



= Waldflächen

4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS

4.1 Standort :

Siehe hierzu die Erläuterung in der Begründung zum Deckblatt (Ziff. 2.2).

4.2 Vorhandene Nutzung / Beschreibung:

Erweiterungsfläche:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Deckblattes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet, die sich als streifenartige, in West-Ost-Richtung langgezogene und höheversetzte Wiesenstreifen darstellen. Die langgezogenen Höhenversätze sind als Geländeranken als Biotopflächen kartiert. An der Nordostecke des Geltungsbereiches schliesst eine Waldfläche (Monokultur) an.

Im Geltungsbereich liegt die nördlich entlang dem bestehenden Wohngebiet „Marteräcker“ verlaufende Erschliessungsstrasse mit der gleichen Strassenbezeichnung.

4.3 Neudefinitionen im Geltungsbereich:

Durch die Erweiterung werden folgende Bereiche neu definiert:

Erweiterungsflächen:



WA – Allgemeines Wohngebiet
nach § 4, Abs. (1) BauNVO ¹
ca. 24.370 m²



ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des
Deckblattes mit Biotop
ca. 6.350 m²

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017.

4.4 Beschreibung der geplanten Nutzung:

4.4.1 Erweiterungsflächen

Das geplante Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortes, auf der Geländekuppe mit dem Flurnamen -Marteräcker- und einem Teil des Nordosthanges im Osten. Die drei Grundstücksstreifen, Fl.Nr. 218 mit 218/1 und 218/3, Fl.Nr. 220 und Fl.Nr. 221 erstrecken sich in Ost-Westrichtung bis zu 320 m Länge. Die Geländestreifen sind flächenbezogen untereinander mit Geländeranken höhenmässig abgesetzt. Sie weisen Grundstückstiefen von 10 m bis 39 m auf. Mit seinen Geländeneigungen von ca. 5% nach Südwesten im westlichen Baugebietsbereich und bis zu 20% im Nordosten nach Nordosten zeigt das geplante Baugebiet seine sehr bewegte Topografie auf.

Den Westrand bildet die Staatsstrasse ST 2136 Patersdorf-Teisnach, der mit einer zusätzlichen Strassenanbindung mit dem Baugebiet geplant ist. Die Geländeranken im Plangebiet sind teilweise bewachsen und sollen, soweit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schliesst eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Baugebiets bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschliessungsstrasse mit der gleichen Bezeichnung.

4.4.2. Vorhandene Nutzung:

Die überplanten un bebauten Flächen sind bisher ausschliesslich als landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen genutzt.

4.3.4 Biotope:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf

Hecken naturnah (40%)

Feldgehölz naturnah (30%)

Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)

Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf

Hecken naturnah (40%)

Feldgehölz naturnah (30%)

Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

4.3.5 Geländebeschreibung:

Die derzeitigen Grünland-Geländestreifen haben Hangneigungen von 5% im Westen bis zu 20% im Osten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 495 – 514 m ü.N.N.

Die 3 Geländestreifen werden augenscheinlich seit längerer Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Gleichgestaltete Grünlandstreifen schliessen nach Norden an.

Die Westgrenze bildet die Staatstrasse ST 2136 – Patersdorf-Teisnach. An der Nordostecke schliesst eine weitläufige Waldfläche an. Den Südrand bildet die Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit den südlich entlang aufgereiht bestehenden Wohn- und Nebengebäuden des Wohngebiets -Marteräcker-.

4.3.6 Erschliessung:

Trinkwasser:

Das in Patersdorf vorhandene gesicherte Trinkwasserversorgungsnetz (Fernwasseranschluss), einschl. Löschwasserversorgung, wird erweitert.

Abwässer:

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Baugebiet werden im Trennsystem gesammelt. Das Schmutzwasser wird im südwestlichen Bereich in das erweiterte Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet, ebenso das Oberflächenwasser. Im Nordrand der Bebauung und im gesamten östlichen Bereich werden die Oberflächenwässer in dem talseitig liegenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dann dem Vorfluter zugeführt.

Stromversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des GE-Gebietes queren in Nord-Südrichtung 3 Erdkabel-Stromversorgungstrassen. Die Schutzstreifen werden nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten.

Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des WA Marteräcker sind keine vorhandenen Anlagen bekannt. Die notwendigen Einrichtungen werden mit der allgemeinen Erschliessung des Baugebiets neu erstellt.

4.3.7 Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach aussen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus dem bereits bebauten Wohngebiet werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

5. UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Allgemeine Wohnbaugebiet in Patersdorf soll als Allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Die Baufläche mit insgesamt ca. 2,44 ha liegt am nordöstlichen Rand von Patersdorf.

5.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungsplan soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Anschluss an eine bestehende und vollständig bebaute Wohnsiedlung ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan mit gleichem Geltungsbereich wird zeitgleich aufgestellt.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

Regionalplan:

Der Regionalplan macht keine besonderen Aussagen in Bezug auf die überplanten Flächen

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird zeitgleich mit Deckblatt Nr. 3 aktualisiert.

Arten- und Biotopschutzgebiete:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

*Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

Klimaschutz:

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotop kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen. Eine Teilfläche des Biotopes wird überplant und muss daher naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.

Artenschutzkartierungen sind im Planbereich und in dem direkten Umfeld nicht vorhanden.

Aufgrund der Lebensraumausstattung der überplanten Fläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG¹ auszuschliessen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

5.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung partielle Wasserrückhalteflächen entfallen werden, durch gestaltete Grünflächen um die Gebäude aber wieder Rückhalteflächen entstehen.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Fliessgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwassergeringleiter, ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeiten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

¹ BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

5.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mässig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die überplante Fläche stellt überwiegend eine Bergkuppe dar, die sich in Ost-Westrichtung erstreckt. Frischluftströme aus den weiter westlich und höher liegenden Waldflächen des Pfahlriegels beeinflussen das Plangebiet voraussichtlich nicht, bzw. nur geringfügig, da sie bergseitig durch höher liegende Gebäude unterbrochen werden.

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der westliche Teil des Plangebiet ist an einem Westhang mit der Bergkuppe landschaftlich aus dieser Richtung Südwesten wahrgenommen wird. Die im Westen vorhanden, deutlich höher liegenden Bebauungen (Schule, Bauhof, etc.) lassen die künftige Wohnbebauung untergeordnet erscheinen.

Der nordöstliche Teil zeigt eine deutlich Hangneigung in diese Richtung auf. Die künftige Bebauung ordnet sich deshalb dem deutlich geneigten Gelände unauffällig ein und wird aus Richtung Osten landschaftsbildbezogen nicht wahrgenommen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **mittel** eingestuft.

5.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung.

Immissionen/Emissionen:

Durch die geplante Wohngebietsbebauung werden zusätzliche Immissionen entstehen. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auf den Verkehrslärm und Lufteinträge aus den Heizanlagen der einzelnen Parzellen beschränkt werden. Letzteres wird sich aufgrund des gesetzlich vorgegeben umwelt- und klimafreundlich auszulegenden Energieverbrauches sehr gering auswirken. Es sind zudem keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf das Baugebiet aus der Landwirtschaft, Sport- und Freizeitanlagen, bestehenden Gewerbebetrieben, etc. erkennbar.

noch Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm):

Lärm:

Durch die Neuanlage des Baugebiets wird sich die Verkehrsdichte auf der Staatsstrasse zeitweise erhöhen. Durch den fussgängerorientierten Ausbau der Erschliessungsstrasse im Baugebiet ist ein Einfluss aus dem Verkehr nur in einem sehr geringen Ausmass erkennbar. Der bestehende erhöhte Verkehrslärm aus der Staatsstrasse ist wegen der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung gering und wird durch den Bebauungsabstand mit abgesetztem Grünstreifen und Geh- und Fahrradweg gemindert.

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

5.2.8 Wechselwirkungen

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden Besonderheiten feststellbar.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Ohne die Ausweisung des Wohnbaugebiets würde auf den Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben.

5.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogenen Ausgleichsmassnahmen im Baugebiet oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:

- angepasste ortstypische Bauweise,
- Durchgrünung im Baugebiet mit Pflanzgebot,
- Randeingrünung entlang Westseite des Plangebiets zur Staatsstrasse hin,
- Erhalt, Schutz und Pflege des bestehenden Biotopes des nördlichen Geländerankens mit best. Bewuchs,
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten
- Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussenanlagen

5.4.2 Ausgleich

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind durch Bebauung verbrauchte Landschaftsteile auszugleichen. Das Grössenverhältnis verbrauchte Fläche zu Ausgleichsfläche richtet sich nach der Schwere des Eingriffes in die Umwelt.

Die Ermittlung dieses Eingriffes ist in Bayern im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - ergänzte Fassung - geregelt.

Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Grünland, Acker → Kategorie I oben

Schutzgut Boden:

Boden ohne besondere Bedeutung → Kategorie II unten

noch Ausgleich:

Schutzgut Wasser:

Keine Fließgewässer, geringe Grundwasserbildungsrate → Kategorie I oben

Schutzgut Klima und Luft:

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
→ Kategorie I oben

Schutzgut Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrand ohne Eingrünung → Kategorie I oben

Damit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und ein Schutzgut in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Geplante Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

- Flurnummer(n):
218+218/2+218/3+220+221+223+231
- Gemarkung: Patersdorf
- Größe: 24.370 m² Wohnbaugebietsfläche
6.360 m² Ausgleichsfläche für
Biotopausgleich
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):
< 0,35=Typ B (geringer Versiegelungsgrad)
- Bestand und Empfindlichkeitsstufe
des Naturhaushaltes: Kategorie I
- Erwarteter Ausgleichsfaktor: 0,2 – 0,5
- Erwarteter Ausgleichsbedarf: 4.875 m² - 12.185 m²

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- siehe Ziff. 5.4.1

Empfehlung für den Ausgleich:

- Ausgleich im Geltungsbereich mit Extensivierung einer Grünlandfläche

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur anstehenden Baulandausweisungen für Wohnbauflächen wurden die möglichen Erweiterungsflächen im Ort und den Ortsrändern von Patersdorf untersucht. Da mittlerweile alle ausgewiesenen Wohnbauflächen bebaut sind und eine rege Nachfrage nach Wohnbauland in Patersdorf besteht wurden vorwiegend die Ortsränder untersucht. Mögliche Innenverdichtungsflächen stehen in Patersdorf nicht zur Verfügung. Da aufgrund der Immissionseinflüsse aus den Bundesstrassen B 85/B11 die südwestlichen Ortsanschlussflächen als ungeeignet erscheinen lassen, war die Erweiterung des Wohnbaugebiets Marteräcker naheliegend. Ausschlaggebend für diese Standortwahl war zudem die vorhandenen Übererschliessung.

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen. Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

5.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplandeckblatt obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden 24.370 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Zugleich werden im Geltungsbereich des Deckblattes 6.350 m² an ökologischer Ausgleichsfläche im direkten Anschluss an das neue Wohnbaugebiet eingeplant.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	-

aufgestellt: Allersdorf, 12.02.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

