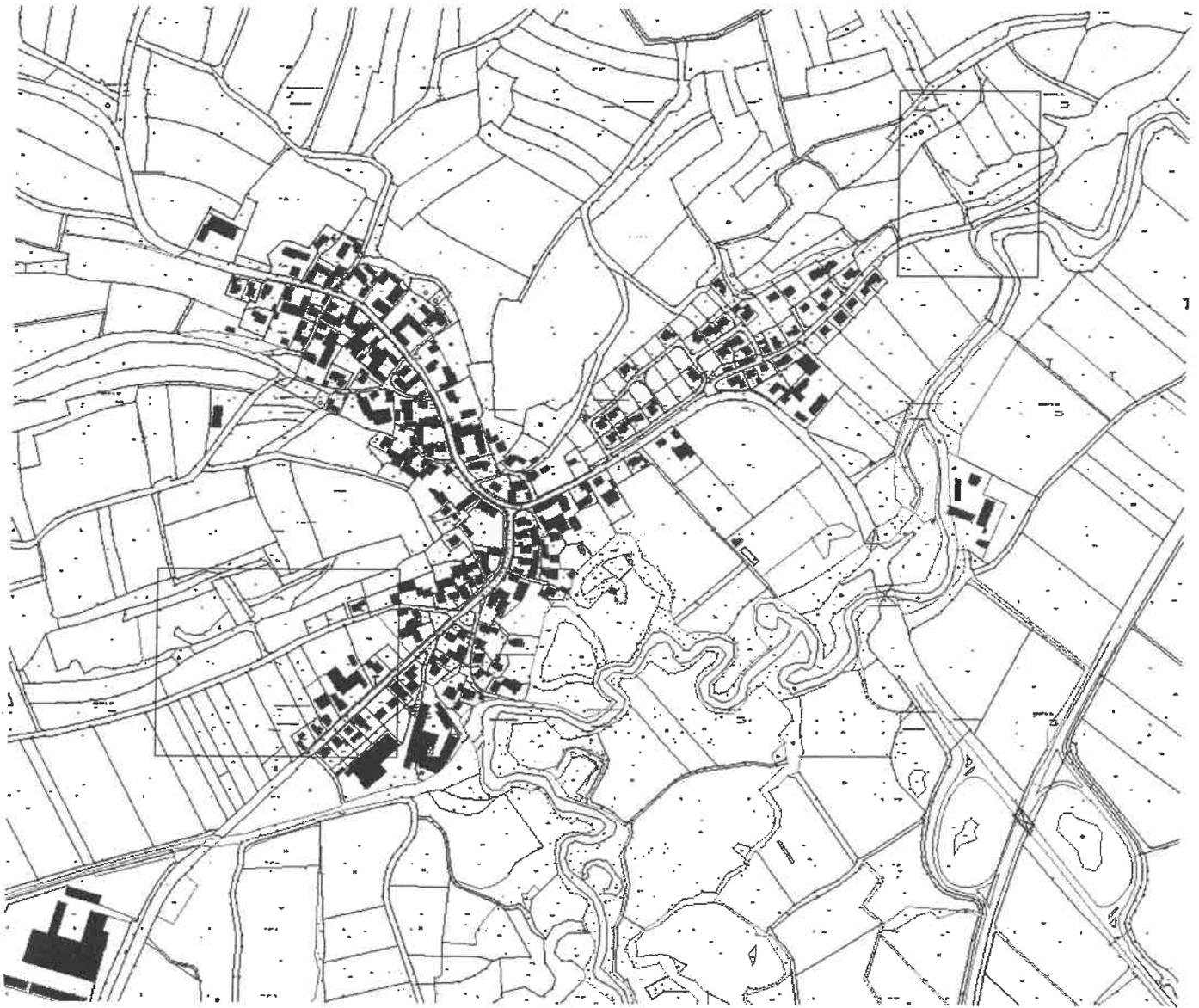


Bebauungsplan Nr. 37 "Freinhausen - Peuernfleck I"



Übersichtsplan ca M 1/10'000

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 9 Abs.(8) BauGB

Planfassung
17.09.2007

A Anlaß und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet stellt nach Westen hin die abschließende Ortsentwicklungsmöglichkeit Freinhausens dar. Anlaß für die Planung sind konkrete Einzelvorhaben im Bereich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße.

B Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Lage im Ortsgebiet, Geltungsbereich
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Freinhausen, zwischen der bestehenden Bebauung an der Hohenwarter Straße und dem Hangfuß der das Paartal begleitenden Höhenzüge im Norden.
Es umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern 1220, 1220/2, 1220/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 1217 und 1253.
Die Größe des beplanbaren Bereiches beträgt ca. 0,85 ha, die geplante Ausgleichsfläche ca 0,47 ha, der Geltungsbereich umfaßt somit ca. 1,32 ha.
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
Flächennutzungsplan
Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes des Marktes Hohenwart. Im Bereich des Plangebietes ist ein Streifen von ca 40 m Breite ab Fahrbahnkante Gemeindeverbindungsstraße bisher als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Der Markt Hohenwart wird die Fläche bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Allgemeine Wohnbaufläche umwidmen.
3. Landschaftsschutzgebiet "Paartal"
Der Bebauungsplan grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet "Paartal"(VO vom 24.10.1991).

C Beschreibung des Planungsgebietes

1. Räumliche Grenzen

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Hangkante Fl.Nr. 1219;
- im Osten durch die bestehende lockere Bebauung mit eingeschlossenen landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch die die Gemeindeverbindungsstraße Freinhausen - Deimhausen und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg auf Fl. 1218

2. Topographie

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Begrenzung des Paartales angrenzend an die Ausläufer des tertiären Donau-Paar-Hügellandes. Der Planungsbereich schließt an die Hangkante an und weist nach der digitalen Geländeaufnahme (IB Wipflerplan GmbH) einen Höhenunterschied von bis zu 6 m auf. Die Gemeindeverbindungsstraße liegt auf einer kleinen Böschung.

3. Nutzung und Freiflächen

Das Planungsgebiet wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und zwar als Ackerflächen. Das Plangebiet ist flurbereinigt, in der Fläche sind keine naturbetonten bzw gliedernden Landschaftselemente vorhanden. Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Bodenverhältnisse und Grundwasser

Die Grundwasser- und Baugrundverhältnisse sind vom Dipl.Geol. S. Gamperl mit Bericht Nr. 090608 untersucht worden. Unter der Mutterbodenschicht steht eine Auffüllung aus sandig, kiesig, schluffigen Bestandteilen von ca 80 bis 160 cm Mächtigkeit unbekannter Herkunft an. Darunter liegt eine Schicht von ca 100 bis 300 cm Mächtigkeit aus stark schluffig bis tonigem Sand, der vom Bodengutachter als Fließerde angesprochen wird, auf einer ca 30 bis 50 cm dicken Schicht aus tonigem Schluff, die als Wasserstauer wirkt. Darunter stehen tertiäre Sande und Schluffe an, die für eine Versickerung nicht geeignet sind.

5. Verkehrsanlagen

Das Plangebiet liegt mit der Südgrenze an der Gemeindeverbindungsstraße Freinhausen - Deimhausen an. Die Gemeindeverbindungsstraße weist im weiteren Verlauf Richtung Ortsmitte nur einen durch vorhandene Bebauung sehr eingeschränkten Querschnitt auf.

6. Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind verschiedene oberirdische und unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden die in der Planzeichnung dargestellt sind. Insbesondere in der Gemeindeverbindungsstraße liegt eine Hauptwasserleitung DN 150, an der Westgrenze liegt eine Haupttrasse der Telekom. Eine 20kV-Leitung der e.on Bayern überquert das Plangebiet in Nordsüd-Richtung.

7. Immissionen
Zur Bewertung der Belastungssituation, durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.Nr. 1216, wurde vom Markt Hohenwart im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Freinhausen - Gewerbegebiet Ostermoos II" eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben.
8. Gewerbeimmissionen
Das Ergebnis des Berichts Nr. 58 682/1 von Müller BBM, Planegg vom 30.07.2004 wird insoweit für die gegenständliche Planung verwendet, dass dort rechnerisch keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet nachgewiesen werden können.
9. Landwirtschaftliche Nutzung
Die südlich der Gemeindeverbindungsstraße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß die damit verbundenen Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung hingenommen werden müssen.

D Konzeption und Ziele

Der Markt will mit der vorliegenden Planung die längerfristige bauliche Entwicklung im Westen Freinhausens ordnen. Daher wurde ein Konzept für diesen Bereich erarbeitet. Die Gesamtplanung ist auf der Planzeichnung grau dargestellt. Es ist vorgesehen, diese in ca 3 Abschnitten umzusetzen:

Abschnitt I = Bebauungsplan Peuernfleck I
nördlich der Gemeindeverbindungsstraße, Parzellen 1 bis 8
entsprechend dem Plangebiet.

Abschnitt II = WA 2
beidseits der Planstraße A, Parzellen 13 bis 16

Abschnitt III = WA 3
beidseits der Planstraße B, Parzellen 17 bis 22,
Umsetzung erst nach einer möglichen Betriebsverlagerung
der Landwirtschaft auf Fl.Nr. 1216.

1. Art und Maß der Nutzung, Baugestaltung
 - 1.1 Art und Maß der Nutzung
In dem Plangebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs.(2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässig; also -Wohngebäude
nicht zulässig sind Anlagen für Kleintierhaltung.
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet durch die Festsetzung von Bauräumen in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
Der Wert, der zusammen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, unterirdische Bauteile) nicht überschritten werden darf, wird, abweichend von der BauNVO mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

2. Öffentlicher Verkehr, Erschließung
 - 2.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße.
 - 2.2 Gebietserschließung
Das Erschließungskonzept ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch ausgelegt.
Es werden die Hinterliegergrundstücke durch kurze Stiche mit Wendemöglichkeit für Pkw erschlossen. Zur Müllentsorgung müssen diese Stichstraßen nicht befahren werden. Es ist zumutbar, dass die Bewohner die Müllbehälter an die Gemeindeverbindungsstraße zu bringen und dort zur Abholung bereitstellen.
3. Immissionschutz
Die Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 58 682/1, von MüllerBBM weist für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes "Freinhausen - Ostermoos II" aus, daß beim Einhalten von Emissionskontingenten in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die zulässigen Grenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (bestehendes MD-Gebiet an der Hohenwarter Straße z.B HausNr. 18) durch Emissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet nicht überschritten werden.
4. Geländeänderung, Höhenlage
Die Geländegestaltung im Plangebiet wird mit Höhenlinien festgesetzt, die dem natürlichen Gelände nach der digitalen Höhenaufnahme entsprechen. Geringfügige Abweichungen bis zu 0,5 m, die die Höhenentwicklung des Plangebietes nicht stören, sind zugelassen. Es werden für Abgrabungen und Auffüllungen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Höhenentwicklung ist anhand von Geländeschnitten M 1/200 in der Anlage zur Begründung dargestellt.
5. Regenerative Energien
Damit eine Teilversorgung aus Solarenergie (Warmwasser oder Stromgewinnung) gut möglich ist, sind die Dachflächen der Gebäude südorientiert, die festgesetzten Dachneigungen sind optimal für die Sonneneinstrahlung und durch die Höhenstaffelung ist ein gegenseitige Verschattung ausgeschlossen.
Der Einsatz energiesparender Bauweisen und Heiztechnologien ist wünschenswert.

E Gestalterische Ziele der Grünordnung

An der Westgrenze des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche als Extensivwiese mit Einzelbäumen angeordnet, die einen angemessenen grünen Ortsrand herstellt. Für die Baugrundstücke an der Erschließungsstraße werden Standorte für Einzelbäume festgesetzt, die den neuen Ortseingang aufwerten. Zwischen den Baugrundstücken und dem Böschungsfuß des Steilhanges wird ein Grünstreifen als Abstand und Pflegegang angeordnet.

F Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes:

Wie oben dargestellt, sollen mit dem Baugebiet Bauflächen für die Ortsabrundung nach Westen geschaffen werden, der Umfang und die Art der Bebauung ist oben dargestellt worden.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem BauGB, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage und der Nähe zu geschützten Landschaftsbestandteilen der Landschaftsplan zugrundegelegt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung:

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus einer antropogenen Auffüllung aus sandig-kiesig-schluffigem Material auf schluffigen Sanden (Fließerden) die durch eine schluffig-tonige Schicht abgeschlossen werden. Die Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort ist nicht möglich.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert, einschließlich der Umlagerung des Oberbodens. Durch die Bebauung werden weniger als 40% der Flächen dauerhaft versiegelt, es entstehen durch die Wohnnutzung jedoch keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Ergebnis:

Es sind ausschließlich aufgrund der Versiegelung Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser:

Beschreibung:

Fließgewässer sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Die Gründungskörper der talseitigen Gebäude könnten, durch jahreszeitliche Schwankungen bedingt, geringfügig in den Grundwasserstrom eintauchen.

Auswirkungen:

Die Bebauung greift jedoch durch die geringfügige Einbindung in den Grundwasserhorizont und die großen Gebäudeabstände nicht negativ in den Grundwasserstrom ein.

Ergebnis:

Es sind daher auf das Schutzgut Wasser nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

- 2.3 Schutzgut Klima/Luft:
Beschreibung:
Der Talraum der Paar liegt in Hauptwindrichtung und stellt somit die Frischluftzufuhr dar.
Auswirkungen:
Durch die Bebauung des Plangebietes wird der Strömungsquerschnitt nur unwesentlich verändert. Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.
Ergebnis:
Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind unerheblich.
- 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Beschreibung:
Die Grenze des FFH-Gebietes "Paar" 7433-37.01 liegt südlich Kaltenthalgrabens in 250 m Entfernung zur Südgrenze des Plangebietes. Die amtlich kartierte Biotopfläche 7334-158.04 "Steilhang und Hecken westlich Freinhausen" grenzt nördlich unmittelbar an das Plangebiet an.
Auswirkungen:
auf das FFH-Gebiet sind bei Verwirklichung der Planung aufgrund des großen Abstandes nicht zu erwarten. Durch das Heranrücken der Bebauung an den Steilhang kann dieser Lebensraum vorwiegend durch akustische bzw optische Auswirkungen der Wohnnutzung gestört werden (Rückzugs- und Ruhegebiet).
Ergebnis:
Dieser Eingriff mittlerer Eingriffsschwere wird ausgeglichen durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche.
- 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Emissionen):
Beschreibung:
Durch die Bebauung entsteht ein relativ kleines Baugebiet mit Familienhäusern.
Auswirkungen:
Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen in Bezug auf Emissionen. Erholungsfunktionen werden nicht berührt.
Ergebnis:
In Bezug auf das Schutzgut Mensch erfolgt nur ein Eingriff geringer Eingriffsschwere.
- 2.6 Schutzgut Landschaft:
Beschreibung:
Das Plangebiet grenzt an der Nordseite an das Landschaftsschutzgebiet Paartal an. Die im Regionalplan unter B I Natur und Landschaft Ziffer 4.2.2.2 aufgeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen:
"-Die naturnah verbliebenen Mäander der Paar mit ungestörter Ufervegetation sollen erhalten bleiben.
-Die Gehölzsäume der Paar sollen ergänzt werden.
-Der Wiesenanteil soll erhalten bleiben.
-Selten gewordene Landschaftselemente wie Halbtrockenrasen und Silbergrasfluren sollen erhalten und gesichert werden.
-Talbegleitende Hangwälder sollen möglichst geschlossen erhalten werden."
werden von der gegenständlichen Planung nicht berührt.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Höhenentwicklung der Kuppe westlich des Plangebietes mit Höhe 438 m NN, die bis in die Dorfmitte auf ca 400 m NN ausstreicht und die mit kulissenartig gestaffelten freiwachsenden Feldhecken bestockt ist.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung bleibt mit den Dachfirsten der natürlichen Horizontlinie deutlich untergeordnet. Auswirkungen in die freie Landschaft nach Westen werden durch die Ortsrandeingrünung gepuffert.

Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind gering.

- 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Beschreibung: Kultur- und Sachgüter sind durch das geplante Baugebiet nicht betroffen.
Auswirkungen: keine
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung):
- 4.1 Vermeidungs/Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
Der Eingriff wird durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche kompensiert.
- Schutzgut Boden und Wasser
Der Eingriff ist durch Festsetzungen der Höhenlage der Gebäude und in Bezug auf zulässige Geländeänderungen bereits minimiert, er betrifft im wesentlichen die Schicht der antropogenen Auffüllung.
- Schutzgut Landschaft
Der geringe Eingriff auf das Schutzgut Landschaft wird durch die neue Ortsrandeingrünung verträglich abgemildert.
- 4.2 Ausgleich:
Der vorliegende Bauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft").
Die ausgefüllte Checkliste ist in der Anlage beigelegt.
Für das Baugebiet selbst entsteht demnach kein weiterer Ausgleichsbedarf.
Der Eingriff auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird ausgeglichen durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Anschluß an das bestehende Naturschutzgebiet "Freinhausen - Am Windsberg".

Dort wird eine entsprechende Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Es wird ein Kompensationsfaktor von 1,00 auf eine Eingriffsfläche von 10 m x 175 m angewendet, was zu einer Ausgleichsfläche 1'750 m² führt. Die Breite von 10 m entspricht dem bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Abstand der MD-Fläche vom Hangfuß.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten:
-keine-

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken:
Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurde der Landschaftsplan und der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden herangezogen. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
-keine-

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
Die flächenmäßig bescheidene Ortserweiterung nach Westen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt den endgültigen Ortsrand dar. Der Eingriff im Nahbereich eines kartierten Biotops wird mit einer Ausgleichsfläche kompensiert. Durch eine intensive Durchgrünung und einen neuen Ortsrand als Extensivwiese und der Begrenzung der Geländeänderungen auf ein Mindestmaß werden differenzierte Verringerungsmaßnahmen angewendet.

Aufgestellt: 10.02.2006
Geändert
und ergänzt: 10.05.2007
17.09.2007


B+B Architekten BDA
Gerhard Breu

Anlagen:

Checkliste "Eingriff- und Ausgleichsregelung"
Geländeschnitte M 1/200

	ja	nein
<u>0. Planungsvoraussetzungen</u>	J	N
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	J	
<u>1. Vorhabenstyp</u>		
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)	J	
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird nicht mehr als 40% des Plangebietes betragen Festsetzung: GRZ 0,30 zusammen mit den in BauNVO § 19 (4) genannten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,4	J	
<u>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</u>		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie: • Flächen nach Listen 1b und 1c • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG • gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen	J	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Maßnahmen: - öffentliche Ortsrandeingrünung nach Westen - Schutzstreifen öffentliches Grün zur Hangkante Festsetzungen: - gärtnerische Gestaltung und landschaftsgerechte Bepflanzung - je angefangene 250 m ² Grundstücksfläche 1 St Laubbaum	J	
<u>3. Schutzgut Boden</u>		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt Festsetzungen: GRZ 0,30, Überschreitung gem. § 19(4) BauNVO bis max. 0,40 Zulässigkeit von Asphaltbeton nur für reine Fahrbahnbereiche ansonsten nur versickerungsfähige Beläge.	J	

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. J
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. J
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. J
Maßnahmen:
durch ausreichenden Grundwasserflurabstand keine Beeinträchtigungen des Grundwassers.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet: J
Frischluftschneisen werden durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. J
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. J
- 6.3 Einbindung in die Landschaft
Für die landestypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. J
Maßnahmen:
Ortsrandeingrünung nach Westen, Schutzabstand öffentliches Grün nach Norden

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf! J

Aufgestellt: 10.02.2006

B+B Architekten BDA, Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart Paar



