

# BEBAUUNGSPLAN

## „AN DER KRONWIEDSTRASSE - NORD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 07.05.2013

#### GEMEINDE LOICHING:

---

vertreten durch:

**1. Bgm. Günter Schuster**

KIRCHPLATZ 4  
D- 84180 LOICHING



#### PLANVERFASSER:

---



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

#### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

## **Inhalt:**

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

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

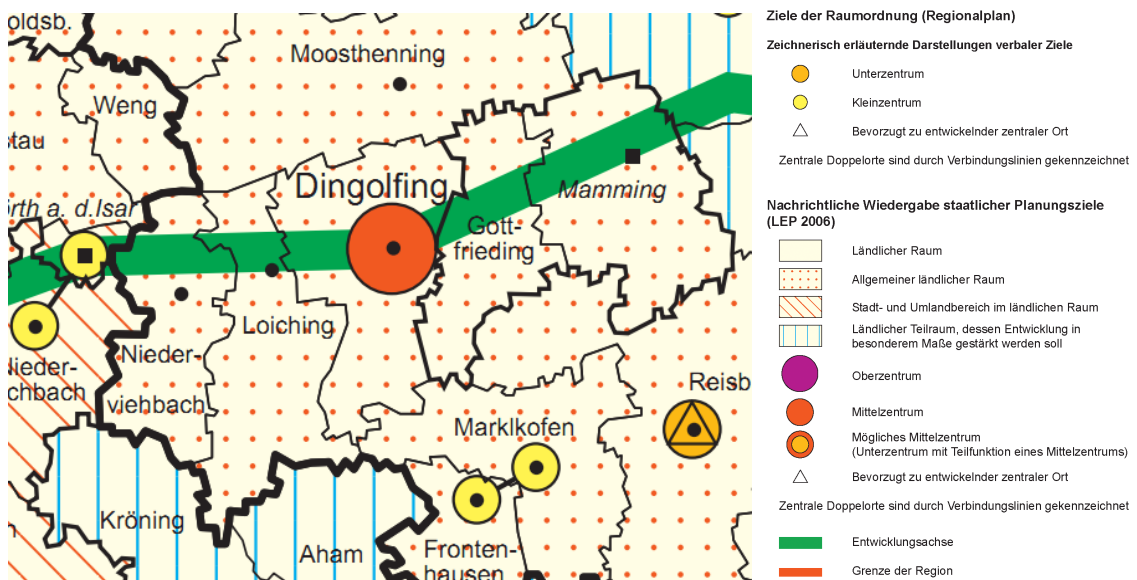
### 1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Der Gemeinde Loiching ist das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzter Bereich (Außenbereich) dargestellt.

Die derzeit im Parallelverfahren durchgeführte 32. Änderung des Flächennutzungsplans und 12. Änderung des Landschaftsplans stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dar.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt die Gemeinde Loiching im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing, in der Entwicklungsachse Landau – Dingolfing – Landshut.



## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage:

Der Standort des geplanten Wohngebietes liegt im Norden der Gemeinde Loiching im Ortsteil Kronwieden am westlichen Ortsrand. Im Süden grenzt die Kronwiedstraße mit Anschluss an die Staatsstraße St 2073 an. Im Osten und Norden befinden sich überwiegend vorhandene Wohnbebauung sowie ein ehemaliger Kiesweiher. Im Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Folgende Grundstücke sind Bestand des Geltungsbereichs:

Gemarkung Loiching:

Fl.Nr. 1361, 1362, 1363

Das Planungsgebiet ist mehr oder weniger als eben anzusprechen und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung.

## 2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 2,103 ha.

## 3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die mittlere Höhe des mehr oder weniger ebenen Geländes beträgt ca. 361 m üNN.

## C) Geplante bauliche Nutzung

Für das gesamte Wohngebiet wird eine Gliederung in einzelne Bauräume vorgenommen. Daraus ergeben sich insgesamt 23 Baugrundstücke unterschiedlicher Größenordnung (von ca. 600 bis 1.100 m<sup>2</sup>), die für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden. Auf den Grundstücken an der Kronwiedstraße können alternativ Wohnhäuser mit bis zu 4 WE errichtet werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine sinnvolle Dimensionierung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der jeweiligen Anlieger Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 2,103 ha,  
davon:

- WA (23 Parzellen ohne Grünflächen)	ca. 1,750 ha
- private Grünflächen	ca. 0,067 ha
- Fußweg	ca. 0,040 ha
- Straßen	ca. 0,246 ha
	_____
	ca. 2,103 ha

## E) Erschließung/Sonstiges

Der Standort zeichnet sich durch eine gute fuß- und radläufige Anbindung ans Zentrum sowie wichtige öffentliche Einrichtungen aus. Über die Kronwiedstraße bzw. die Bahnhofstraße ist die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neu geplante Erschließungsstraße, die ringförmig durch das Gebiet verläuft. Im Norden und Osten sollen Fußwege mit begleitender Grünfläche entstehen. Dadurch wird eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Umgebung sowie den öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten geschaffen.

### 1. Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, da lärm- bzw. geruchsintensive Nutzung in der näheren Umgebung fehlen.

### 2. Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung  
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und kann als gesichert betrachtet werden.
- b) Oberflächenwasser  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll in den Untergrund versickert werden. Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die geplanten Rückhalteeinrichtungen im Bereich der Straßen.
- c) Abwasserbeseitigung  
Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz. Die Abwasserentsorgung kann als gesichert betrachtet werden.

### 3. Sonstiges

- d) Altlasten  
Der Gemeinde Loiching sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.
- e) Bodendenkmalpflege  
Vermutete Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie in der Umgebung sind nicht bekannt.

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

- f) Denkmalpflege  
Baudenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden

- g) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband mit Sitz in Eggenfelden und ist als gesichert zu betrachten.
- h) Energieversorgung  
Die elektrische Versorgung erfolgt über die Fa. E.ON AG. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.
- i) Fernmeldeeinrichtungen  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsbereichs kann als gesichert angesehen werden.

## **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets:
  - + im Westen durch Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche
  - + im Süden durch Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücksflächen

## **G) UMWELTBERICHT**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>G.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	8
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
<b>G.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>8</b>
<b>G.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>10</b>
<b>G.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b>	<b>10</b>
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	11
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	11
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	11
<b>G.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>14</b>
<b>G.6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>14</b>
<b>G.7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>14</b>
<b>G.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>15</b>

## **G.1 Einleitung**

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

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Kronwieden.

Die bisher landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzten Freiflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet mit Grünflächen entwickelt werden.

Besondere Bedeutung kommt dabei der fußläufigen Anbindung des Gebiets zur Ortsmitte sowie der Einfügung der geplanten Bebauung in das bestehende Ortsbild von Kronwieden zu. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt extern.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Loiching bereitet die Entwicklung des Gebiets mit entsprechenden Darstellungen in der 32. Änderung sowie in der 12. Änderung des Landschaftsplans vor.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im vorliegenden Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die entsprechenden Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans berücksichtigt.

## **G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

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

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Unteres Isartal (061). Hierbei handelt es sich um ein breites Tal, das in südwest-nordöstlicher Richtung in den tertiären Untergrund (Obere Süßwassermolasse) eingetieft wurde.

### *SCHUTZGUT BODEN*

Der nahezu ebene Talboden besteht laut ABSP aus pleistozänen und holozänen Schottern, die sich miteinander verzahnen.

Nach der geologischen Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 sind die Böden im Geltungsbereich fast ausschließlich als Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) anzusprechen. Die Böden sind durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.



Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert bzw. zwischengelagert und für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit Garagen werden innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen ca. 6.000 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

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

#### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Baugebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich befinden sich 2 ehemalige Kiesweiher.

Amtliche Überschwemmungsgebiete fehlen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im Isartal liegen die Hauptgrundwasserströme in den quartären Schotterablagerungen entlang der Isar. Das Grundwasser wird entscheidend von den unterirdischen Zuflüssen aus dem tertiären Hügelland und dem Grundwasserstrom der Isar gebildet. Die zwischen 2 und 8 m starken Kieskörper mit überhoher Durchlässigkeit enthalten ausgedehnte und ergiebige Grundwasserreservoirs. Es ist zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die hohe Durchlässigkeit, die nur geringmächtige Überdeckung mit Auenlehmschichten, eine hohe durchschnittliche Fließgeschwindigkeit und ein geringer Flurabstand bedingen nur einen geringen Schutz vor anthropogenen Einflüssen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnbebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen. Des Weiteren sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die die Rückführung von unbelastetem Regenwasser in den Wasserkreislauf vorsehen.

Auf Grund der geplanten Nutzung im Baugebiet sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Klimatisch zeichnet sich das Untere Isartal laut ABSP durch höhere Sommertemperaturen als das umgebende Hügelland aus (mittlere Julitemperatur 17,5 °C). Im Herbst und Winter kommt es zu Kaltluftansammlungen, verbunden mit starker Nebelbildung. Der feuchte Talraum neigt besonders zu Spät- und Frühfrösten. Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 680-750 mm. Der kontinentale Einfluss äußert sich in der großen Jahresschwankung der Temperatur.

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

#### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen.

Der geringe Flächenverlust als potentieller Lebensraum wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Gemeinde Loiching ausgeglichen.

**SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)**

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Es sind daher keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR**

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Die Planungsgebietsfläche liegt am westlichen Ortsrand von Kronwieden und schließt direkt an die bestehende Bebauung an der Bgm.-Kutscher-Straße an. Das Planungsgebiet ist als mehr oder weniger eben und als landwirtschaftliche Freifläche ohne gliedernde Strukturen wahrzunehmen.

Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird nur von temporären Beeinträchtigungen bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen.

Es werden keine dauerhaften Umweltauswirkungen nennenswerter Erheblichkeit erwartet.

**SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Loiching gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

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

Es wird derzeit lediglich von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

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

#### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

**SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen.

**SCHUTZGUT WASSER**

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes wird das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Mit einer wirksamen Ein- und Durchgrünung der Wohnbauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden.

**G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

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

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

**G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens**

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

**G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens****Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)**

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 21.030 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

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

**Auswirkungen des Eingriffs:**

Das Plangebiet mit einer Größe von 21.030 m<sup>2</sup> setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Acker	21.030
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.030</b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:  
WA Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich umfasst hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen eine Fläche von **20.360 m<sup>2</sup> als Gebietstyp B**.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichs-erfordernis/-fläche</i>	
Grundstücke (ohne pr. Grün)	17.500	m <sup>2</sup>			
Fußweg mit Grünfläche	400	m <sup>2</sup>			
Straße	2.460	m <sup>2</sup>			
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>20.360</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,25</b>	<b>5.090</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
private Grünfläche	<b>670</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
Ausgleichsfläche extern				<b>5.090</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>21.030 m<sup>2</sup></b>				
<b>Ausgleichsflächenbilanz</b>			<b>+/-</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### **Festlegung des Kompensationsfaktors**

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

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ist im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,25 gerechtfertigt.

#### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine**

**Ausgleichsfläche von:  $20.360 \text{ m}^2 \times 0,25 = 5.090 \text{ m}^2$**

**für das Allgemeine Wohngebiet im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

**Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch eine externe Maßnahme, die im weiteren Verfahren dargelegt wird.

Mit den festgelegten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II .

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 5.090 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 5.090 m<sup>2</sup> kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Vorgesprächen mit möglichen Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv geprüft.

Der jetzt vorliegende Entwurf mit der geplanten Anbindung an die Kronwiedstraße, der Möglichkeit zur Erweiterung, der fußläufigen Anbindung an die Umgebung und zur Ortsmitte, der verkehrsgünstige Lage zum Versorgungsbereich und den öffentlichen hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

Über die geplante Anbindung an die Kronwiedstraße ist auch die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sehr gut gewährleistet.

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

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

## **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

## G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung wurde ein Standort am westlichen Ortsrand von Kronwieden gewählt. Das Planungsgebiet ist als mehr oder weniger eben anzusprechen und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Verbleibende Eingriffe aus dem Bereich der Erschließung und der einzelnen Baumaßnahmen sollen über externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

Loiching, den 07.05.2013

gebilligt lt. Gemeinderatssitzung  
vom 07.05.2013

Loiching, den

.....  
(Bürgermeister)