

GEMEINDE FEICHTEN A.D. ALZ

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG



BBP. Nr. 17 „SO Seniorenbetreuung“
Fl.Nr.Tfl. 23 und 24, Gmk. Feichten a.d. Alz
- Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 183, Gemarkung Erlbach, Gemeinde Erlbach

UMWELTBERICHT

GENEHMIGUNGSFASSUNG V. 17.06.2021

Gefertigt: 23. Oktober 2019

Geändert: 23. Oktober 2019

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

GEMEINDE FEICHTEN A.D. ALZ	1
1. EINLEITUNG	3
2. KURZDARSTELLUNG; ZIELE UND INHALTE	3
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	4
3.1.Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013	4
3.2.Vorgaben des Regionalplans Südostbayern	4
3.3.Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feichten a.d. Alz	6
4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	7
4.1.Methodik der Umweltprüfung	7
4.2.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	12
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	14
5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	14
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	14
6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
6.1.2 Flächenbilanzierung	15
7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUßENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	16
8. PLANUNGSAUTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING	16
8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	16
8.2.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	16
9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK	17

1. EINLEITUNG

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Diese erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

2. KURZDARSTELLUNG; ZIELE UND INHALTE

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz befindet sich im Landkreis Altötting, und ist von der Stadt Altötting ca. 20 km in südlicher Richtung entfernt. Die Gemeinde Feichten a.d. Alz liegt auf halber Strecke zwischen Altötting und dem Chiemsee und liegt somit im Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Altötting.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 17 „SO Seniorenbetreuung“ erstreckt sich auf den Fl.Nr.Tfl. 23 und 24 der Gemarkung Feichten a.d. Alz, Ort Feichten a.d. Alz in Oberbayern, Landkreis Altötting.

Die Gemeinde Feichten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Senioren- und Pflegeheim am östlichen Ortsrand, in direkter Anbindung an die Kirche sowie dem Kindergarten, zu errichten. Das Pflegeheim schließt direkt an den bebauten Ortsrand an und wird im Norden über den Kindergartenweg erschlossen. Im Süden schließen weitläufige Sportgeländeflächen an.

Durch die Errichtung des Pflege- und Seniorenheimes wird der Ortsrand Richtung Osten, in Verlängerung der bestehenden Sportplatzeingrünung, geschlossen. Mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung

3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

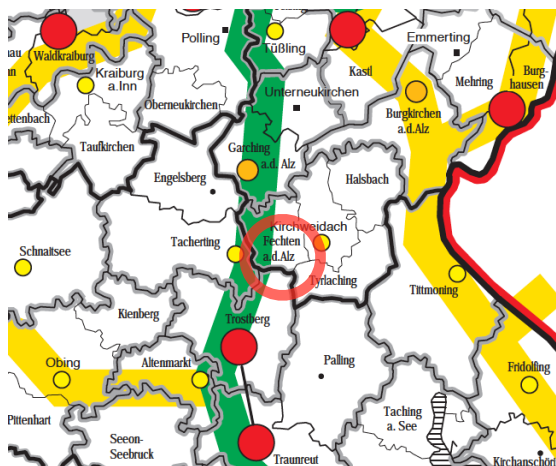
3.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013

Im LEP Bayern werden unter Punkt 8 die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geführt. Unter Punkt 8.1 (Z) „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. ... (B) Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen) ...“

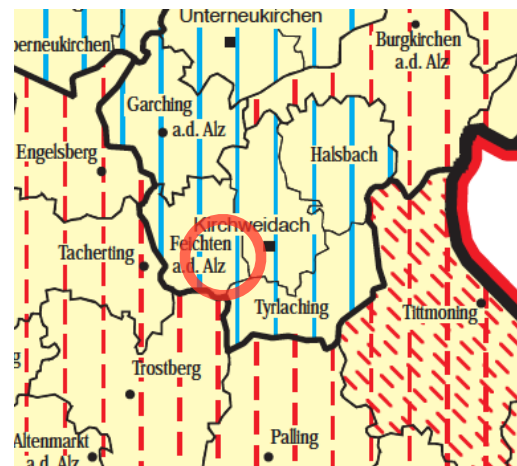
Das vorgelegte Flächennutzungsplandeckblatt mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan folgen der Zielsetzung des LEP und integrieren „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge“ in den Ort Feichten a.d. Alz.

3.2. Vorgaben des Regionalplans Südostbayern

Karte 1 - Raumstruktur



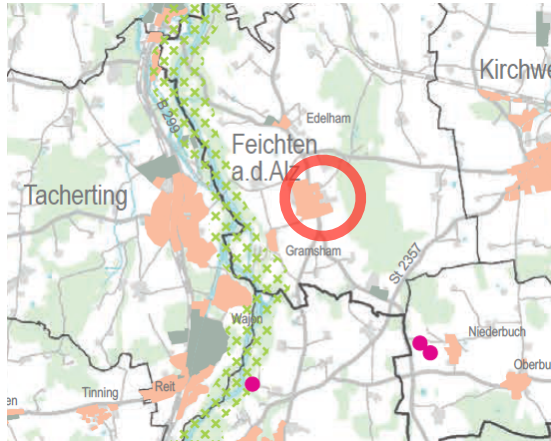
Karte 1a - Gebietskategorien



Die Karte 1 des Regionalplanes Südostbayern zeigt eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die an Feichten an der Alz im Westen vorbeiläuft. Trotz der Entwicklungsachse wird innerhalb der Gebietskategorien der Ort Feichten a.d. Alz als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ geführt.

Das vorliegende Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan stärken den Ortsbereich Feichten a.d. Alz und integrieren soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne des LEP.

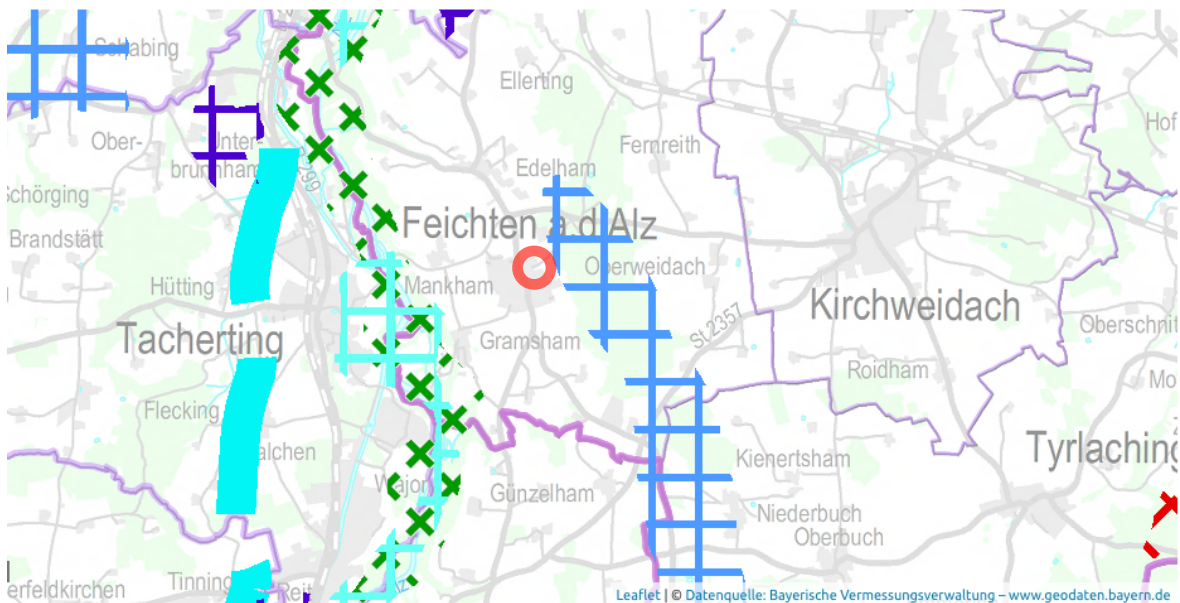
Karte 3 - Landschaft / Erholung



Die beiden Kartenausschnitte zeigen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 48 des Naturraums 053 Alzplatte.

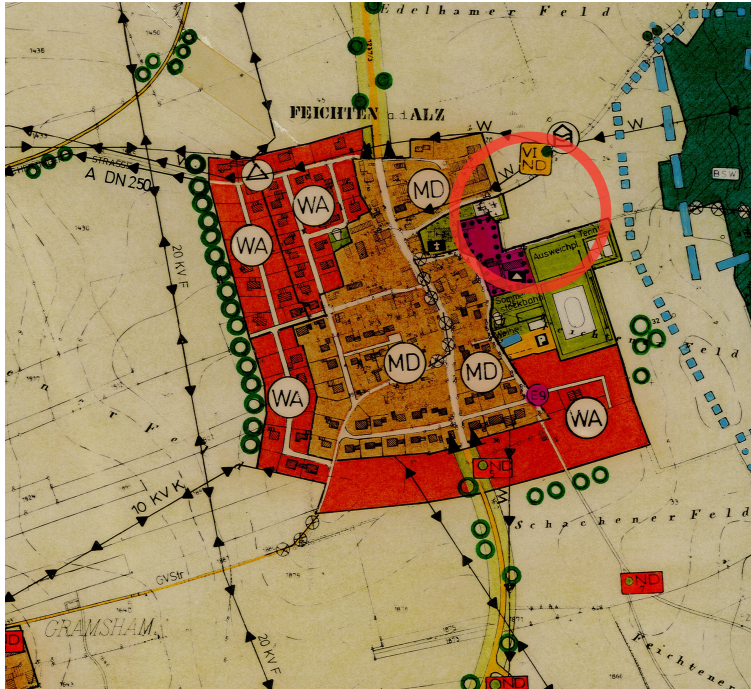
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind „... Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, ... In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. ...“

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 48 „Alztal von Altenmarkt a.d. Alz bis Burgkirchen a.d. Alz“ werden vom Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie vom Bebauungsplan nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch die Maßnahme ist nicht zu erwarten.



Das im Regionalplan ebenfalls geführte Wasserrechtliche Vorranggebiet „Gebiet zur Trinkwasserversorgung“ wird nicht von den Bauleitplanungen berührt.

3.3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feichten a.d. Alz



Der Flächennutzungsplan zeigt auf der überplanten Fläche nur landwirtschaftliche Flächen. Das Naturdenkmal im Norden wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der Umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Südostbayern) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Geologische Raumeinheit: Inn-Region
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 Mio.: Schwäbisch-bayerische Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft
	Übersichtsbodenkarte 1:25.000 <ul style="list-style-type: none"> überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
	Geologische Karte 1:500.000 <ul style="list-style-type: none"> Schotter, wurmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse: in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) Gesteinsbeschreibung: Kies, sandig, in Nordbayern auch Sand
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. - Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von internen Grünzonen zur Sicherung der Bodenstruktur - Festsetzung / Verbot von Dünger- und Spritzmitteln auf den internen Grünflächen - Festsetzung einer starken Durchgrünung der Fläche zur Schaffung einer Filterschicht

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
WASSER	BESTAND
	<p>Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;</p> <p>Hydrogeologische Räume Süddeutsches Molassebecken</p> <p>Trinkwasserschutzgebiet Das östlich anliegende Trinkwasserschutzgebiet wird weder Berührt noch Beeinträchtigt. Durch den Bewuchs auf der Fläche ohne ständigen Bodenbruch durch intensive Bewirtschaftung wird sich die GW-Bildung durch die Integration von Filterflächen verbessern.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion) - Sammlung und Nutzung des Regenwassers durch Bebauungsplan erwünscht
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von privaten Grünflächen mit dauerhaftem Bewuchs - Festsetzung / Erlaubnis zur Sammlung und Nutzung des Regenwassers um die Ableitungsmenge im Regenwasserkanal zu reduzieren. - Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplanes um sicherzustellen, dass eine Rückhaltung / Versickerung bereits innerhalb der privaten Flächen vorgenommen wird (Reduzierung der Abflussmengen)
LUFT / KLIMA	BESTAND
	<p>Jahresniederschlagssumme 950 mm bis 1100 mm</p>
	<p>Jahresmitteltemperatur 7 °C - 8 °C</p>
	<p>Trockenheitsindex 50 bis 60 mm/C</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Staubbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung - Verringerung der Luftverfrachtung von Oberboden
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs - Staubbindung durch Ortsrandeingrünung und Unterbindung der Bearbeitung des Bodens

SCHUTZGÜTER		BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN	
ARTEN	/	BESTAND	
LEBENSRAÜME		<p>HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald ABSP (053-A) Naturraum-Untereinheit Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Vorabschätzung) Da es sich bei der Vorhabenfläche zu 100% um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen handelt, ist das Vorkommen geschützter Arten, zumal angrenzend ausreichend Ersatzlebensraum vorhanden ist, auszuschließen.</p>	
		ZIELE UND MAßNAHMEN	
		<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer Baugebietseingrünung und Ausweisung von internen Grünflächen zum Schutz bzw. als Wanderhilfe (Biotopvernetzung) - Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze - Schaffung eines Naturraum- und Ortstypischen Bepflanzung auch im privaten Bereich - Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Kleinsäuger 	
		<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Baugebietseingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes - Integration von Pflanzlisten für Privates Grün - Festsetzung von Vorgaben auch im Hinblick der Gestaltung der privaten Grünflächen (versickerungsfähige Beläge) - Ausschluss von Zaunsockel mit einem Mindestabstand zum Boden von 15cm für Kleinsäuger 	
LANDSCHAFTSBILD		BESTAND	
		<p>Großlandschaft Alpenvorland</p>	
		<p>Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten</p>	
		<p>Naturraum-Untereinheit (ABSP) Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte</p>	
		<p>Lage Bayern, Oberbayern, Altötting, Feichten a.d. Alz, Gemarkung Feichten a.d. Alz</p>	
		ZIELE UND MAßNAHMEN	
		<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integration der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf - Schaffung einer Ortsrandeingrünung wie im Bestand nicht ersichtlich gegen Osten 	

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit ausreichender Bepflanzung - Festsetzung von privaten Grünflächen; Eingrünung der neuen Sondergebietsfläche
MENSCH	BESTAND
	<p>Erholungswirkung</p> <p>- Bis auf die generelle Erholungswirkung einer ländlichen Region keine weiteren Bestände zu berücksichtigen. Erholungswirkung wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.</p>
	<p>Lärm</p> <p>Durch die Anliegenden Nutzungen und dem genügenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist von keiner Verschlechterung auszugehen.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <p>Keine Erhöhung der Lärmbelästigung</p>
	<p>Maßnahmen</p> <p>Keine Maßnahmen notwendig.</p>
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler im direkten Umfeld des Einzugsgebietes: Baudenkmäler: D-1-71-116-5 - Dienstbotenhaus - jetzt Kindergarten D-1-71-116-5 - Pfarrhof D-1-71-116-1 - Wallfahrtskirche St. Mariae Himmelfahrt</p> <p>Bodendenkmäler im direkten Umfeld des Einzugsgebietes: Bodendenkmäler D-1-7941-0222 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich d. Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Mariae Himmelfahrt in Feichten a.d. Alz und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Pfarrhof</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>- keine in der Online-Auskunft ersichtlich</p>
	<p>Bodendenkmäler</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bodendenkmäler auf der Vorhabenfläche vermerkt - im Umfeld genannte Denkmäler werden nicht berührt oder beeinträchtigt.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Baudenkmäler nicht notwendig - da nicht im direkten Anschluss

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none">- Keine Maßnahmen notwendig; Verweis auf einschlägige Denkmalschutzgesetze bei Grabungsarbeiten

4.2. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:
 Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch ein Baugebiet an diesem Standort.
 Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme durch SO Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Grün- und Gartenflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Regenrückhaltefunktionen durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> - verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbare klimatischen Verschlechterungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von internen Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von internen Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von internen Grünflächen
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
LANDSCHAFTSBILD	<ul style="list-style-type: none"> - Integration großer Grünflächen als Baugebietseingrünung - Festsetzungen von starker Durchgrünung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Auswirkung durch zusätzliche Baukörper auf der Vorhabenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Auswirkungen durch zusätzliche Baukörper auf der Vorhabenfläche
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Sondergebiet - Zusätzlicher Lärm durch Betrieb des Seniorenheimes 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Sondergebiet - Zusätzlicher Lärm durch Betrieb des Seniorenheimes
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>	<i>MITTEL</i>
KULTUR / SACHGÜTER	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme bleiben die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung der Maßnahme ist davon auszugehen, dass sich auf der Eingriffsfläche eine Bebauung ergibt, die durch ihre Lage im Gelände, sowie durch die starke Durchgrünung und Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung harmonisch anlagert.

Die internen Heckenbereiche am östlichen Rand schaffen eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Ortsrandeingrünung und einen Verbindungskorridor für die vorkommende Fauna.

6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die neue Ortsrandeingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden. Besonders Augenmerk wird auf die natürliche Nutzung und Versickerung von Regenwasser gelegt sowie auf eine geringe Neuversiegelung der Fläche.

Die Grünflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU 1999)

6.1.1 Bestandsermittlung

Bei der Bilanz werden nur Bereich herangezogen, in die auch eingegriffen wird.

Bei dem vorliegenden Gebiet kann der Gebietscharakter klar ermittelt werden. Es handelt sich um intensive Ackerflächen. Gebiet Kategorie I / Feld A1 / Typ A - GRZ >0,35. Der resultierende Ausgleichsfaktor liegt zwischen 0,3-0,6. Durch die starke Eingrünung, Integration einer Ortsrandeingrünung und späteren Nutzung mit großflächigen Gartenbereichen kann der Eingriffsfaktor durch die Strukturanreicherung auf der Flächen und dem kompletten Ausgleich auf externer Fläche auf 0,35 reduziert werden.

6.1.2 Flächenbilanzierung

FLÄCHE SO (Eingriffsflächen durch SO Ausweisung - Erschließung im Norden, Stellplätze im Süden)	
Geltungsbereich	6.411,00 qm
<p>Eingriffsschwere:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <p>>> TYP A (>0,35)</p> <p>Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> * Wasser und Boden: ertragsreicher Boden, Vorbelastung des Wassers und Bodenhaushaltes durch landwirtschaftliche Vornutzung, keine Oberflächengewässer, keine hohe Grundwasserbildungsrate * Klima und Luft: geringe siedlungsklimatische Bedeutung * Arten und Biotope: Ackerfläche intensiv * Landschaftsbild: Ortsrandstruktur im Übergang zu denkmalgeschützten Bereichen <p>>> KATEGORIE I</p> <p>>> BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT A I</p> <p>>> AUSGLEICHSAKTOR 0,45</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Festsetzungen zur Durchgrünung der Privatflächen * Schaffung von zusammenhängenden Strukturen zur Durchgrünung gegen Süden, sowie zum Ortsrand mit Bindung * Nutzung des gesammelten Oberflächenwassers für Bewässerung bzw. zur Spülung der Toiletten * Verbot von Zaunsockeln - Querungsmöglichkeit für Kleinsäuger <p>>> RESULTIERENDER AUSGLEICHSAKTOR 0,45</p>	
AUSGLEICHSBEDARF BBP.Nr. 17	<u>2.885,00 qm</u>
GESAMTEINGRIFF SONDERGEBIET	2.885,00 qm
AUSGLEICH EXTERN FI.Nr. 183 Tfl., Gemarkung Erlbach	3.180,00 qm
s. Anlage 1 - Ausgleichsbebauungsplan / Anerkennung 1,0	
BILANZ	
Summe Ausgleichsbedarf	2.885,00 qm
Summe Ausgleichspotentiale Extern	3.180,00 qm
Ausgleichsüberhang	295,00 qm

Durch die getroffenen Maßnahmen auf den Externen Ausgleichsflächen, kann der Eingriff ausreichend bilanziert werden. Der Überschuss wird dem BV gewidmet.

7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUßENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Der Ort Feichten a.d. Alz weist nur geringe bis keine Nachverdichtungsflächen, sowie Baulücken auf, die bebaubar wären. Ebenso ist die Integration von Seniorenheimen meist an eine zentrale Lage in der Ortschaft gebunden, da auch hier barrierefreie Zu- und Abgänge zu gewährleisten sind. Fußwege und kurze Erschließungswege zur Nahversorgung und zu Kulturstätten ist hier äußerst vordringlich.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort weist der Ort Feichten a.d. Alz keine Alternativflächen auf.

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als Verträglich. Weiterhin bleiben Großteile der momentanen landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich unbeeinträchtigt.

8. PLANUNGSAALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING

8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Für die Wahl eines Standortes zur Sondergebietsentwicklung spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Feichten a.d. Alz.

8.2. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für das Landschaftsbild und den Boden sowie für die Schutzgüter Luft und Klima ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine / geringe negative Auswirkungen zu befürchten.

Sollten sich nach Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen herausstellen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter, verbleiben, ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Die externe Ausgleichsfläche ist einem 3jährigen Monitoring zu unterziehen. Die Entwicklung des angestrebten Ruderalflächentyps ist zu dokumentieren.

9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

Zusammenfassend ist die Errichtung eines Seniorenwohnheimes an geplanter Stelle für Natur und Landschaft als geringer Eingriff zu erachten, da einerseits nur geringe Bestände beeinträchtigt werden, und die Eingriffe in den Boden durch die Neuschaffung von Regenerationsflächen (Ausgleichsflächen) neue - bessere Bereiche geschaffen werden.

Erstellt:

Eichendorf, 17.06.2021

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de