

GEMEINDE UNTERDIETFURT

3. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANS „MOARSIEDLUNG“ IN HULDSESSEN

Begründung mit Umweltbericht



ARCHITEKTURBÜRO
HOFMEISTER

SPIRKNERSTR. 9 - 84323 MASSING
TEL: 08724/910274 FAX: 08724/910276

25. Nov. 2008

Massing, den 28.10.2008
Massing, den 25.08.2008
Massing, den 22.06.2006
Massing, den 30.01.2006
Massing, den 12.11.2005

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung betrifft den Bebauungsplan „Moarsiedlung“ vom 26.02.1966 der früheren Gemeinde Huldessen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Diese Bebauungsplanänderung dient dem Zweck ein größeres noch nicht bebautes Grundstück zu teilen, nachzuverdichten und den Bebauungsplan den heutigen Erfordernissen anzupassen.

B Lage, Größe u. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt im Norden des Baugebietes „Moarsiedlung“ und hat eine Größe von ca. 0,498 ha.

Das Gelände fällt stark nach Nordwest.

Grundwasser ist nicht vorhanden, jedoch ist mit Hangwasser aus der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flur zu rechnen.

Aus der Erfahrung der angrenzenden bebauten Grundstücke sind u.U. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Ein Bodengutachten ist daher vor Beginn der Realisierung notwendig.

Derzeitig wird das Gelände als Grüngelände landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

C Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
WA Allgemeines Wohngebiet

Im Baugebiet sind vorgesehen:
5 Einfamilienhäuser mit jeweils max. 2 WE

Statistik:

Die statistischen Werte des rechtsgültigen Bebauungsplanes ändern sich aufgrund dieser Änderung nicht wesentlich.

D Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

E Erschließung

Das Baugebiet wird über die bestehende Wendeplatte der Moarsiedlungsstraße in sämtlichen Sparten (Straße, Wasser, Kanal, Strom, Telefon) erschlossen, lediglich das Oberflächenwasser muß aus Kapazitätsgründen des bestehenden Kanals seberat mittels Sickerschacht – zentral oder pro Parzelle – abgeleitet werden.

Die Erschließung wird in Abstimmung mit der Gemeinde von privater Seite vorgenommen und nach Abschluß der Maßnahme der Gemeinde übergeben.

F Überschlägige Kosten u. Finanzierung

Entfällt, da diese zur Gänze den Maßnahmenträger betreffen.
Nachfolgelasten, wie etwa die Betriebskosten für eine Schmutzwasserhebeanlage werden derzeit mit der Gemeinde noch verhandelt und vor Erlangung der Baureife vertraglich abgesichert.

G Umweltbericht

1. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die keine Ausweitung des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes vorsieht, sondern eine Nachverdichtung der schon bestehenden Siedlungsbebauung mit bestehenden Baurecht, soll mit der vorliegenden Planung eine umweltgerechte Lösung gefunden werden.
Da im Gemeindegebiet nach wie vor Wohnraumbedarf besteht wird u.U. durch diese Bebauungsplanänderung anderweitige Baulandausweisungen nicht, bzw. nur in geringeren Umfang notwendig.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschl. der Prognosen bei Durchführung der Planung:
SCHUTZGUT BODEN

Der Untergrund besteht aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden und kiesigem Ton. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden einschl. ihrer befestigten Flächen (GRZ = 0,25), sowie der befestigten öffentlichen Straßen werden max. 30 % der Gesamtfläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingte Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren, z.B. durch Begrenzung der versiegelten Flächen.

Es sind aufgrund der Versiegelung und des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Grundwasser steht in den zu erwartenden Keller- bzw. Fundamenttiefen nicht an. In einzelnen Bereichen sind kiesige Schichten mit geringer Mächtigkeit eingebaut, die bei stärkeren, langanhaltenden Niederschlägen teilweise Oberflächenwasser führen.

Die Durchstoßung dieser Schichten sollte mehr aus baulicher-statischer Sicht vermieden werden.

Ist dies unvermeidbar, so sollte durch geeignete Maßnahmen (Drainage) das Wasser an der Bergseite gefasst und hangseitig wieder der wasserführenden Schicht zugeführt werden. Eine Einleitung in die Bodenversickerung ist zu vermeiden. Unzulässig ist die Einleitung in den Schmutzwasserkanal.

Es sind aufgrund der Bebauung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Baugebiet befindet sich in einer mittleren Hanglage und beeinflusst weder Hangkanten/-rücken, noch Talsohlen. Weiterhin ist das Gebiet bereits von 2 Seiten bebaut.

Es sind daher keine größeren Beeinträchtigungen für das Kleinklima zu erwarten.

Es sind aufgrund der Bebauung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Intensiv-Wiesenfläche genutzt.

Durch die festgesetzte Durchgrünung des Baugebietes, vor allem auch mit Sträucher und Bäumen dürfte die Bodenversiegelung und die Gebäude den jetzigen Zustand nicht verschlechtern.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM-IMMISSION)

Das geplante Baugebiet ist keiner Lärm-Immission ausgesetzt.

Durch die Neubebauung wird, bedingt durch die Sackgassenerschließung, der Durchgangsverkehr der bestehenden Bebauung etwas erhöht. Dies betrifft jedoch nur die Verkehrs-Frequenz, nicht den Lärmpegel.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Da bereits ein Baurecht vorliegt, wird dieser Bebauung der Vorzug gegenüber einer Neuausweisung gegeben. Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wurde aufgrund der geänderten Gesetzeslage und der etwas dichteren Bebauung jedoch notwendig. Im Rahmen der Planung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Dazu zählt auch eine Stichstraßen-Erschließung von Norden, die aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen werden musste. Die lockere Bebauung nimmt Rücksicht auf die steile Hanglage, um massive Eingriffe im Bodenuntergrund durch Erdbewegungen, Stützmauern und noch steilere Böschungen zu vermeiden.

4. Maßnahmen zur Überwachung:

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagwassers, werden vom privaten Maßnahmenträger nach den Vorgaben der Gemeinde errichtet und nach Fertigstellung der Gemeinde übergeben. Dazu wurde zwischen den Parteien ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Von einer fachgerechten Wartung kann daher ausgegangen werden.

5. Zusammenfassung:

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde das am nördlichen Dorfrand gelegene, schon mit einem Baurecht versehene, Grundstück gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von Gräben sowie Sicker- und Retentionsbecken werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immission)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Zur ökologische Ausgleichsmaßnahme dient das Grundstück Fl.Nr. 261/Teilfl. der Gemarkung Huldessen. Die Fläche ist wegen der derzeit noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzung, wie folgt in eine artenreiche Magerwiese umzugestalten und zukünftig zu unterhalten.

1. Ein Jahr vor der Maßnahme ist die Fläche mit einer Grasansaat einzusäen und ohne Düngung als Wiese zu bewirtschaften.
2. Im Juni des Jahres der Maßnahme ist von der Fläche der nährstoffreiche Oberboden abzuschleppen und abzutransportieren. Die Dicke des Bodenabtrags hängt von den Boden- und Bewirtschaftungsmaßnahmen ab. Der Oberboden ist ordnungsgemäß zu verwerten.
3. Innerhalb von max. 4 Wochen nach dem Bodenabtrag ist samenreiches Mähgut von geeigneten Spenderflächen aufzubringen. Das Mähgut muß „frisch“ aufgebracht werden, damit das Samenmaterial noch anhaftet (kein Heu). Die Auflagedicke des Mähgutes von verschiedenen Faktoren wie z. B. Bodentyp und Ökologischer Qualität sowie Halmlänge ab. Sie liegt normalerweise im Bereich von ca. 5 – 10 cm.
Die Mahd der Spenderfläche darf max. 24 Std. vor der Übertragung erfolgen und das Mähgut muß sofort nach der Mahd zu Zeilen zusammengereicht werden, damit es nicht abtrocknet. Die Auswahl der Spenderfläche erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Abwicklung der Maßnahme erfolgt durch den Eingriffsverursacher.
4. Je nach Witterungsverlauf soll anschließend das ausgebreitete Mähgut noch 1 – 2 mal gewendet werden, damit möglichst viel Samen ausfällt.

5. Anschließend ist für die nächsten ca. 2 Jahren Entwicklungsmanagement erforderlich, das in erster Linie dazu dient, Problemarten zu bekämpfen (Ampfer, Ackerkratzdistel, Neophyten etc.) Dabei sind nur mechanische Verfahren zulässig. Eine flächige Anwendung von Herbiziden ist nicht erlaubt. Die Fläche wird in dieser Zeit nicht gemäht.
6. Frühestens ab dem 3. Jahr nach der Mähgutübertragung ist eine Teilflächenmahd möglich. Es werden immer nur Teilflächen gemäht in wechselndem Rhythmus. Pro Jahr können max. zweidrittel gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine Mulchmahd/Schlegelmahd ist nicht zulässig.
7. Das Entwicklungsziel „artenreiche Magerwiese“ unter diesen Bedingungen wird nach 5 – 10 Jahren erreicht sein.
8. Es ist geplant die Maßnahme im Jahre 2009 zu beginnen.
9. Abweichungen von diesen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der UNB möglich.

F Voraussichtliche Auswirkungen u. Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Massing, den 28.10.2008
 Massing, den 25.08.2008
 Massing, den 30.01.2006
 Massing, den 14.06.2006

Unterdietfurt, den 09. Dez. 2008

D. Hofmann
 Entwurfsverfasser

R. Schneider
 1. Bürgermeister Richard Schneider
 1. Bürgermeister