

INHALT :

	Seite
1.) VERFAHREN	3
2.) ÜBERSICHTSPLÄNE	5
3.) BEBAUUNGSPLAN	6
4.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
5.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN	12
6.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	14
7.) PLANLICHE HINWEISE	17
8.) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	18
9.) ÖKOLOGISCHE ANREGUNGEN	25
10.) UMWELTBERICHT	26

Abkürzungen:

BBPL	= Bebauungsplan
FNPL	= Flächennutzungsplan
BayBO	= Bayerische Bauordnung
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	= Bayerisches Naturschutzgesetz
EG	= Erdgeschoss
HG	= Hanggeschoss
DG	= Dachgeschoss
OK	= Oberkante
FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

8. Begründung zum Bebauungsplan:

zur Planfassung vom 20.10.2005.

8.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

8.1.1. Planungsziel:

In der Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kollnburg, Stand 30.11.1995, weist den Flurbereich „Mühlwiesen“, im Nordwesten vom Ortskern von Kollnburg, als GE -Gewerbegebiet, bzw. (GE) - eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO¹ aus. Der südliche Anschlussbereich des GE-Gebietes wurde 1997 mit Deckblatt 1 durch Ausweisung eines MI - Mischgebietes nach § 6 - BauNVO geändert.

Die Schwierigkeiten bei der Verwirklichung des Gewerbegebietes haben die Gemeinde Kollnburg veranlasst, die GE - Gebietsausweisung zurück zu nehmen und eine, den umliegenden Bereichen angepasste Nutzung, festzulegen.

Der östliche Rand des früheren GE - Gebietes soll demnach als WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO neu definiert werden.

Als 1.Bauabschnitt ist eine einzeilige Wohnbebauung, westlich entlang der Sedlhofer Strasse / Am Bürstling, vorgesehen.

In der Gemeinde Kollnburg ist nachwievor eine Nachfrage an Wohnbauflächen, vor allem von einheimischen Bauwerbern, feststellbar.

Private Grundstücke sollen deshalb in Bauland umgewandelt und so den Bauwilligen angeboten werden.

8.1.2. Planungsgrundlagen:

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird sinngemäss, wie in Ziff. 8.1.1. beschrieben, gleichzeitig mit der BBPL - Aufstellung mit dem Deckblatt Nr. 10 geändert.

Plangrundlagen:

- Auszüge aus der digitalen Flurkarte der Gemeinde Kollnburg

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990

8.2. Beschreibung des Baugebietes:

8.2.1. Lage/Zuschnitt/Umgebung:

Das Baugebiet „MÜHLWIESEN I“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Kollnburg, am Westhang zum Riedbach. Das Baugebiet wird östlich von der Erschliessungssgtrasse Sedlhofer Str./Am Bürstling begrenzt und endet im Norden an der Rechertsrieder Strasse.

Die Baugebietsflächen sollen schrittweise, von der Erschliessungssgtrasse Sedlhofer Str. / Am Bürstling ausgehend, abschnittsweise in Richtung Westen ausgewiesen werden.

Das BBPL- Gebiet von „MÜHLWIESEN I“ stellt den ersten Abschnitt dieser fortführenden Bauleitplanung dar.

Nördlich vom Baugebiet „MÜHLWIESEN“ liegt das, teilweise bebaute Baugebiet „MI/WA - AM BÜRSTLING“. Nach Südosten, zum Ortskern hin, schliesst das „WA - STEINÄCKER“ an.

Im Süden grenzen zwei Einzelanwesen an, die als Mischgebietsflächen ausgewiesen sind.

8.2.2. Vorhandene Bebauung /Nutzung :

Der überplante Bereich ist derzeit unbebaut. Die zusammenhängende Grünlandflächen, die sich mit einer gleichmässigen Neigung (ca. 15%) von der Erschliessungsstrasse Sedlhofer Str./Am Bürstling bis zum Riedbach erstreckt, wird seit Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt.

8.2.3. Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MÜHLWIESEN I“ umfasst folgende Grundstücke

Gemarkung Kollnburg :

Fl.Nr.:	Umfang :	Eigentümer:	derzeitige Nutzung:
174	teilweise	privat	landwirtschaftliche Nutzfläche
173	teilweise	privat	landwirtschaftliche Nutzfläche
168	teilweise	privat	landwirtschaftliche Nutzfläche
168/2	gesamt	privat	landwirtschaftliche Nutzfläche
167	teilweise	privat	landwirtschaftliche Nutzfläche
175	teilweise	Gemeinde Kollnburg	Sedlhofer Strasse
192	teilweise	Gemeinde Kollnburg	Am Bürstling
192/2	teilweise	Gemeinde Kollnburg	Rechertsrieder Strasse

8.2.4. Geländebeschreibung:

Der Baugebietsbereich hat eine gleichmässige Neigung von ca. 15 % in West - Ost - Richtung und liegt ca. 575 - 585 m ü.N.N..

8.2.5. Bodenverhältnisse / Grundwasser:

Von einem tragfähigen Baugrund kann, ohne nähere Untersuchung, ausgegangen werden.

Es ist stellenweise mit auftretendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

8.3. Erläuterung des Planungskonzeptes:

8.3.1. Bebauung:

Das gesamte Baugebiet „ MÜHLWIESEN „, südlich der Erschliessungsstrassen Sedlhofer Str. /Am Bürstling ist die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

Die Bebauung orientiert sich an den topographischen Vorgaben.

Baugebiet „ MÜHLWIESEN I „ :

Durch diese topografischen Gegebenheiten bedingt sind die Höhenlagen der, der Erschliessungsstrasse zugewandten Garagen und der Wohngebäude, unterschiedlich. Die Bauflächen für die Garagen und Nebengebäude werden jeweils an der Nordostecke der Grundstücke festgelegt und die Garagen direkt von den Strassen Bürstling / Sedlhofer Str. erschlossen.

Die Lage der Wohnhäuser ist, gegenüber der vorhandenen Erschliessungsstrasse, tiefer angeordnet. Der vorhandene Höhensprung von Strasse zu natürlichen Gelände, der sich z.Zt. als steile Strassenböschung darstellt, wird damit abgemindert. Flächige Geländeangleichungen zwischen den Gebäuden sind vorgesehen.

Für die Erschliessung der weiteren Bauabschnitte im Baugebiet „MÜHLWIESEN“ werden entsprechende Bedarfsflächen freigehalten.

8.3.2. Verkehrserschliessung:

Um eine Übererschliessung zu vermeiden, werden alle Wohnbauparzellen entlang der Erschliessungsstrassen Sedlhofer Str./Am Bürstling von diesen bestehenden Strassen aus erschlossen.

Entlang den vorhandenen Erschliessungsstrassen sind gegenüberliegend Gehsteige für die fussläufige Erschliessung vorhanden.

Die Anbindung der neuen Erschliessungsstrasse für den westlichen Bereich des Baugebietes „MÜHLWIESEN“ ist an der bestehenden Abzweigung Am Bürstling im Südosten und an die Rechertsrieder Strasse im Norden vorgesehen.

8.3.3. Grünordnung:

In dem Teilbaugebiet werden notwendige Ausgleichsflächen nach dem Bay-NatSchG integriert. Der westliche Randbereich der privaten Grundstücksflächen und die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschliessungsstrassen werden als Ausgleichsflächen angesehen. Für die Baugebietserweiterung nach Westen ist ein direkt anschliessender Grundstücksstreifen mit gleicher Nutzung vorgesehen.

Grünordnerische Vorgaben zur Gestaltung dieser privaten und der öffentlichen Grundstücksflächen und der öffentlichen Flächen sind in Ziff. 6 des BBPL dargestellt.

8.3.4. Ökologische Ausgleichsmassnahmen :

Der, durch die Baugebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur, wurde untersucht und bewertet. Aufgrund der Ausweisung des Baugebietes als WA - Allgemeines Wohngebiet mit einer max. Grundflächenzahl von 0,3 kann die Beurteilung der Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen in einem vereinfachten Matrixverfahren durchgeführt werden. Diese Matrix ist im Umweltbericht in Ziff. 10.5.4. dargestellt.

8.3.5. Erschliessung Sparten:

8.3.5.1 Wasserversorgung:

Die gemeindliche Trinkwasserversorgung wird in das Baugebiet entsprechend erweitert.

Die Löschwasserversorgung ist mit zwei Oberflurhydranten und einem Überflurhydranten an den best. Erschliessungsstrassen Am Bürtsling / Sedlhofer Str. gesichert.

8.3.5.2. Abwasserbeseitigung / vorh. Gewässer:

Die Entwässerung des Baugebietes ist vorerst im Mischsystem vorgesehen. Die Schmutz- und Oberflächenabwässer werden der gemeindlichen Kläranlage über bestehende Sammelleitungen zugeführt. Die Abwasserleitungen werden im Neubaugebiet an die vorhandene Sammelleitung angeschlossen, die Zuleitungen jedoch bereits im Trennsystem erstellt. Die Oberflächenabwässer werden später, im Zusammenhang mit der vollständigen Bebauung des baugebietes „MÜHLWIESEN“ über Vorhalteinrichtungen dem Riedbach zugeführt.

Das Oberflächenwasser der überbauten privaten Flächen soll in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Aussenflächen genutzt werden. Überlaufwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen.

8.3.5.3. Stromversorgung / sonstige Sparten:

Das örtliche Stromverteilungsnetz der e-on Bayern und die Fernmeldenetzeinrichtungen werden entsprechend erweitert.

Alle Zuleitungen werden in öffentlichen und privaten Grundstücksbereichen unterirdisch verlegt.

8.4. Flächen und Daten:

8.4.1. Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

Fläche Geltungsbereich „MÜHLWIESEN I „ = 9.925 m²
= 0,993 ha

8.4.2. Bruttowohnbauland = 9.925 m²

8.4.3. Flächenbilanz

Bruttowohnbauland = 9.925 m²

abzüglich:

- Strassenflächenanteil vorh. Strassen = - 691 m²
- Zufahrten im öffentlichen Grünstreifen = - 162 m²
- Bedarfsfläche Erschliessungsstrasse = - 270 m²
- Grünstreifen = öffentliches Grün = - 618 m²
- private Ausgleichsflächen - Streuobstwiesenstreifen = - 745 m²

- Summe Abzüge = 2.486 m²

= Nettowohnbauland = 7.439 m²
= 0,744 ha

Dies entspricht ca. 75 % des Bruttowohnbaulandes.

8.4.5. Bebauung:

9 Wohngebäude = max. 18 WE
entspricht ca. 18 WE/ha Bruttowohnbauland

8.4.6. Grundstücksgrössen:

Verschieden grosse Grundstücke von ca. 800 –
1.100 m² Grundstücksfläche sind geplant.

8.4.7. Einwohnerdichte:

Einwohnerzahl 18 WE x 2,5 EW/WE = ca. 45 EW

Bruttowohndichte = ca. 45 EW/ha

Nettowohndichte = ca. 60 EW/ha

9. Ökologische Hinweise:

9.1. Baukörperausbildungen:

Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.

Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und Dachfläche im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.

9.2. Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren im Garten, an Balkonbrüstungen oder als flächengleicher Einbau in der Dachfläche.
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung.
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen.
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik-Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch und zur Netzeinspeisung.
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Niedrigenergiehaus - Standard.

10. Umweltbericht :

10.1. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Eingriff in die Umwelt durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „MÜHLWIESEN I“ gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand des Plan- gebiets und dem früher geplanten Gewerbegebietes wird als
g e r i n g
bewertet. Diese geringe Beeinträchtigung beruht u.a. auf Verbesserun- gen des Umweltzustandes und Kompensationsmassnahmen durch die geplante Wohnbebauung.
Es sind keine weiteren Ausgleichsmassnahmen erforderlich .

10.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

10.2.1. Standort

Die Auswahl des Standortes der Ausweisung der Allgemeinen Wohnbauflächen hat sich aus der Baulandentwicklung in Kollnburg ergeben (vgl. Ziff. 8.1. des BBPL). Die Fortführung der bestehenden Wohnbebauung mit der Baugebietsausweisung am dem Westhang zum Riedbach erscheint logisch und ökonomisch sinnvoll, sichert und lastet sie nämlich die vorhandene Infrastruktur aus. Der Absplitterung von Ortsteilen vom Ortskern wikt die Ausweisung entgegen.

10.2.2. Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Allgemeine Wohngebiet, mit der Bezeichnung des Flurnamens „MÜHLWIESEN“ soll abschnittsweise und bedarfsorientiert ausgewiesen und ausgebaut werden. Bei der Bebauung des östlich angrenzenden Wohnbaugebietes „AM BÜRSTLING“ hat sich gezeigt, dass die Grundstücke mit geringen Grundstücksflächen schwer bebaubar waren und häufig mit zu grossen Gebäuden bebaut wurden. In der Baugebietsausweisung des 1.Bauabschnittes des Baugebietes „MÜHL- WIESEN“ wurden deshalb Grundstücksflächen mit über 800 m² Grundstücksfläche gewählt, und anstelle einer GRZ - Festlegung, die max. bebaubare Fläche pro Parzelle auf 220 m² Grundfläche festgesetzt. Eine zweigeschossige Bebauung der neun Parzellen ist vorgesehen, wobei das talseits sichtbare Kellergeschoss als Vollge- schoss ausgebildet werden kann. Die max. Wandhöhen regeln die Gebäudehöhen für diese zweigeschossige Bebauung.

Um einen sparsamen Landverbrauch zu gewährleisten, wird die Erschliessung der Bauparzellen ausschliesslich von den best. Erschliessungsstrassen geplant. Dies hat zur Folge, dass bei den sieben nördlichen Parzellen die Garagengebäude auf Strassenniveau der vorhandenen Erschliessungsstrasse liegen, die talseits liegen- den Wohngebäude tiefer angelegt sind. Die vorhandene Böschung entlang der best. Erschliessungsstrasse wird dadurch aufgelöst. Die Erschliessung mit Kanal-, Was- ser- und Stromanschlüssen ist durch Erweiterungen der vorhandenen Ver- und Ent- sorgungsanlagen geplant.

Eventuell notwendige Ausgleichsflächen werden, aufgeteilt im öffentlichen und pri- vaten Grundstücksbereichen vorgesehen.

10.2.3. Umweltschutzziele

Fachgesetze

Für das Aufstellungsverfahren zu diesem BBPl sind die Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) massgeblich. Demnach soll eine Zersiedelung verhindert und das charakteristische Orts- und Landschaftsbild erhalten werden. Durch die Angliederung des Baugebiets an die vorhandenen Misch- und Wohnbaugebiete wird diesen Zielen ausreichend Rechnung getragen. Die vorgeannten Ziele und Vorhaben sind aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz abgeleitet.

Ebenso soll nach dem LEP auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft hingewirkt werden. Mit der Beschränkung der Bodenversiegelungsflächen auf den notwendigsten Umfang wird diesem Ziel entsprochen.

Bezüglich der Wechselwirkungen der Immissionen der vorhandenen, anschliessenden Misch- und Wohngebiete auf das neue Wohnbaugebiet ist die DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau massgeblich.

Zur Festlegung der notwendigen Ausgleichsmassnahmen sind die Eingriffsregelungen gem. nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“- ergänzte Fassung - zu beachten.

Fachplanungen

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Kollnburg liegt nicht vor.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 30.11.1995 wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 10 geändert.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Bereich werden nachfolgend, bezogen auf das jeweilige Schutzgut, dargestellt. Die, von der Planung betroffenen Umweltwirkungen werden herausgestellt und in Ziff. 10.4 prognostiziert.

10.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind, im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den, durch die künftige Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich, südöstlich und südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt, wegen seiner derzeitigen Nutzung als intensiv genutztes Grünland kein Gebiet mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen dar. Lärmbelastigungen aus den best. Erschliessungsstrassen, sowie Staub- und Geruchsbelastigungen sind für die derzeitige, angrenzende Bebauung bis dto. Von prägender Bedeutung. Die Naherholungsfunktion des überplanten Bereiches ist für den Baubestand von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm, Immissionen aus den Mischgebieten und landwirtschaftlichen Immissionen weist das Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Mensch, ebenfalls eine mittlere Bedeutung auf.

Bewertung :

Verkehrslärm :

Das BBPL-Gebiet wird von Immissionen aus dem innerörtlichen Strassenverkehr auf den Erschliessungsstrassen belastet. Die geringe Mehrbelastung durch Verkehrslärm durch die Ausweisung des kleinen Baugebietes ist nicht messbar, der Einfluss auf den Menschen gering bis vernachlässigbar.

Lärmimmissionen :

Der derzeit bauleitplanerisch vorhandene Zustand weist im Planungsgebiet eingeschränkte Gewerbegebietsflächen aus, die an Mischgebiete grenzen. Immissionschutzrichtpegel von max. 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts aus diesen Mischgebieten wären gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet zulässig. Bei der Neuausweisung der GE-Flächen in WA - Flächen reduzieren sich diese max. Immissionsrichtwerte auf 55 dB(A) und 40 dB(A). Das bedeutet, dass eine Einschränkung vom künftigen WA auf die vorhandenen Mischgebiete ausgeht. Um die Existenz der baurechtlich genehmigten Betriebe in den Mischgebieten nicht einzuschränken sind Gegenmassnahmen erforderlich. Da dies nur einen Gewerbebetrieb im südlich, an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet betrifft, wurde mit dem zuständigen Referat für Umweltfragen und Wasserrecht am Landratsamt Regen ein 30,00 m Abstand künftiger Wohnbebauungen zum bestehenden Betriebsgebäude hin festgelegt. Eine Grünzäsur der beiden verschiedenen Nutzungen durch die Ergänzung der vorhandenen Grossbaumreihe im Westen bis an den Rand des Geltungsbereiches des BBPI „MÜHLWIESEN I „ ist geplant. Diese Vorgaben haben jedoch auf den Geltungsbereich des BBPI „MÜHLWIESEN I „, noch keinen Einfluss.

Gegenseitige nachteilige Auswirkungen des neuen WA zum östlichen Mischgebiet gegenüber der Strasse „Am Bürstling“ sind nicht feststellbar, da mit der Neubebauung für das Mischgebiet gleiche Bedingungen nach allen Seiten vorliegen.

Für die Beurteilung der neuen Situation hinsichtlich Lärmimmissionen stellt die Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes auf das Schutzgut Mensch eine Verbesserung dar.

Luftschadstoffe :

Von dem neuen Wohngebiet sind, unter der Annahme, dass die gültigen Wärmedämmstandards und moderne Heizungsanlagen eingebaut werden, keine zusätzlichen, negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gegenüber einer Ausweisung eines Gewerbegebietes sind fiktiv eher Verbesserungen anzunehmen.

Landwirtschaftliche Immissionen :

Den künftigen Bewohnern des Baugebiets ist zuzumuten, dass die aus einer ordnungsgemässen Bewirtschaftung der westlich anschliessenden Wirtschaftsgrünlandflächen, unvermeidliche Immissionen, wie Staub, Lärm, Gerüche, etc., hinzunehmen sind. Diese Vorgabe wird im Bebauungsplan als Duldungspflichten festgeschrieben. Aus dieser ortsüblichen Toleranz gegenüber den o.a. Einflüssen ein geminderter Schutzanspruch gegenüber dem Menschen.

10.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nachweise über schützenswerte Tiere und Pflanzen liegen nicht vor. In der Neukartierung der Biotope sind im Geltungsbereich und auch im direkten Anschluss an das Baugebiet keine ausgewiesenen Biotope eingetragen. Einflüsse aus dem weiteren Einzugsgebiet des Riedbaches sind nicht erkennbar.

Das derzeit unbebaute Plangebiet ist, unter Nichtberücksichtigung des bauleitplanerisch festgelegten Gewerbegebietes, als solches zu beurteilen. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der überplante Bereich in

Kategorie I - Gebiet geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) einzustufen. Die, im Norden in das Baugebiet hineinragende Aufforstungsfläche als Fichtenmonokultur, stellt keine ökologisch wertvollen Tier- und Pflanzenbereich dar. Der Einfluss auf das gesamte Plangebiet ist demnach sehr gering. In den Grünlandflächen sind wenige Lebensräume für Kleintiere zu vermuten, da diese Nutzflächen regelmässig gedüngt werden und damit überbelastet sind.

Bewertung :

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Unter diesem Aspekt betrachtet stellt die künftige Versiegelung der Grünflächen durch Überbauung nur einen mittelschweren Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

10.3.1.3 Schutzgut Boden

Bodenproben oder Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aus der Bebauung des benachbarten Baugebietes kann das Vorhandensein von stark lehmhaltigen Böden mit geringer Humusschicht vermutet werden. Die mittlere Ertragsfähigkeit des vorh. Aufwuchses bestätigt diese Vermutung.

In Bezug auf den trotzdem, als üblich anzunehmenden Versickerungsgrad der Grünlandflächen wird mit der Überbauung dennoch ein bedeutender Eingriff in die Bodenstruktur vorgenommen. Dieser Eingriff wird jedoch durch die Extensivnutzung der Grünlandflächen etwas relativiert.

Bewertung :

Unter Abwägung der Eingriffe durch die Bebauung stellt die Versiegelung von Teilflächen einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der jedoch durch die Auswirkungen durch die langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung gemindert wird.

10.3.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine offen fließende Gewässer vorhanden. Zu Tage tretende Quell- und Hangschichtenwasser sind ebenfalls nicht bekannt.

Bewertung :

Einflüsse aus der künftigen Überbauung auf die Grundwassersituation sind nicht absehbar. Aufgrund der, mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung, ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser, in Bezug auf die Oberflächenwasserversickerung anzunehmen.

10.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Baugebiet liegt am Westhang des weitläufigen Riedbachtals. Eine landchaftstypisches Klima, bezogen auf die Höhenlage von ca. 580 m ü.N.N., ist vorhanden. Die Hanglage stellt keine besonderen Räume zur Frischluftversorgung der Umgebung dar.

Bewertung :

Die geplante, auf den Gesamtort bezogene, geringfügige Bebauung lässt keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima erkennen.

10.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist eine Neigung in Ost-Westrichtung von ca. 15 % auf, die weitläufig im Riedbachtal identisch vorzufinden ist. Die Neuansiedelung hat deshalb einen Einfluss auf den visuellen Wirkraum. Dieser Wirkraum erstreckt sich überwiegend auf die gegenüberliegende Talseite des Riedbachtals. Diese Fernwirkung einer Neubebauung wird durch die bereits teilweise vorhandene dichte Wohnbebauung des bergseitig bestehenden Baugebietes „Am Bürstling“ aufgehoben. Die, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstrasse „Am Bürstling“ stellt eine negativ zu bewertende Landschaftszäsur dar.

Bewertung :

Die Neubebauung des künftigen Siedlungsrandes stellt eine Verbesserung gegenüber der deutlichen Landschaftszäsur durch die Erschließungsstrasse dar. In Bezug auf das vormals geplante Gewerbegebiet stellt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ebenfalls eine Verbesserung dar.

10.3.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Als Sachgüter können die angrenzenden Immobilien und die Nutzbarkeit der anschließenden Grünlandflächen angesehen werden.

Bewertung :

Einflüsse auf Sachgüter durch die Neubebauung sind nicht erkennbar. Der Wegfall von Grünlandflächen durch die Neunutzung als Wohnbauflächen, hat nur einen geringen Einfluss, da im umliegenden Landschaftsraum ausreichend Grünlandpachtflächen vorhanden sind.

10.3.1.8 Wechselwirkungen

Die vorbeschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich wechselseitig in unterschiedlichem Masse. Die getrennt untersuchten Schutzgüter stellen Teilsegmente des gesamten Naturhaushaltes dar und sind deshalb komplex zu bewerten.

Die Erweiterung der Siedlung des Ortes in die Landschaft kann als Verschiebung der Wechsel- und Wertverhältnisse angesehen werden, woraus eine geringe Beeinträchtigung mehrerer Schutzgüter angenommen werden kann.

10.3.1.9 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	
Mensch	- Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	-	gering negativ
	- Lärmimmission aus Gewerbetrieben	+	Verbesserung
	- geminderter Luftschadstoffausstoss gegenüber GE - Ausweisung	+	Verbesserung
	- Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen	+/-	gleichbleibend
Pflanzen und Tiere	- Eingriff in Naturhaushalt durch Versiegelung	--	erheblich negativ
Boden	- verminderte Versickerungsfähigkeit wegen Versiegelung	--	erheblich negativ
Wasser	- Beschleunigung des Wasserabflusses durch Versiegelung	--	erheblich negativ
Luft / Klima	- Veränderung örtliches Klima	+/-	gleichbleibend
Landschaft	- Egalisierung der negativen Landschaftszensur/ positiveres Landschaftsbild durch Wohnbebauung	+	Verbesserung
Kultur und Sachgüter	- Wegfall landwirtschaftliche Grünfläche	-	gering negativ
Wechselwirkungen	- Verschiebung Wechselverhältnis Siedlung - Landschaft	-	gering negativ
++ = stark positiv		-- = erheblich negativ	
+ = positiv - Verbesserung		- = gering negativ	
+/- = gleichbleibend			

10.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

10.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der vorstehenden Untersuchung sind teilweise erheblich negative Einflüsse auf die Umwelt, aber auch Verbesserungen des Ist-Zustandes bei Durchführung der geplanten Wohnbaugebietsausweisung festgestellt worden. Die entstehenden Defizite müssen mit Festlegungen und Vorgaben im Bebauungsplan kompensiert werden.

10.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung als Wohnbaugebiet bleibt die derzeit gültige Nutzungsdefinition als Gewerbegebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Gewerbegebietsflächen kurzfristig nicht bebaut werden, weil künftige Nutzer fehlen. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen. Die negativen Einflüsse einer Wohnbebauung würden zwar nicht entstehen, die ermittelten Verbesserungen würden aber auch nicht verwirklicht werden.

10.5 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

10.5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus dem prognostizierten Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich in folgenden Teilbereichen Handlungsbedarf :

- Verringerung des Landschaftsverbrauches durch geringe Erschliessungsflächen
- Vorgabe einer, der Landschaft und Topographie angepassten Bauweise
- Eingrünung und Egalisierung der Landschaftszäsur durch die vorhandene Erschliessungsstrasse
- Berücksichtigung der notwendigen Flächen für die weitere Erschliessung der künftigen Bauabschnitte des gesamten Baugebietes
- Einschränkung des Versiegelungsgrades
- Ausgleich der versiegelten Flächen
- Verhinderung des schnellen Oberflächenwasserablaufes

10.5.2 Landverbrauch / Erschliessung / Bauweise

Der Verbrauch an Bauland ist für den Bereich „MÜHLWIESEN I „ gering. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschliessungseinrichtungen (Strasse, Kanal, Wasser, Strom) verbleibt ein sehr eingeschränkter Aufwand für die neun Bauparzellen. Die Berücksichtigung der Bedarfsfläche für die weitere Strassenerschliessung der Baugebietserweiterung hat ebenfalls nur einen geringen Landverbrauch zur Folge.

Die vorgesehene, zweigeschossige Bebauung ist der Topographie des gleichmässig ansteigenden Westhanges angepasst. Die Garagen-/Nebengebäude sind ausschliesslich an der Erschliessungsstrasse aufgereiht, die Wohngebäude liegen tiefer. Das entstehende Hanggeschoss kann als Vollgeschoss ausgebaut werden. Die, in der derzeitigen Landschaft negativ erscheinende steile Böschung der Erschliessungsstrasse wird durch die Bebauungen eliminiert.

10.5.3 Versiegelung / Wasserablauf

Der Versiegelungsgrad der Baulandflächen wird durch die Festsetzungen im BBPL mit der max. überbauten Fläche und der Vorgabe der wasserdurchlässigen Beläge der Zufahrten zu den Garagen gemindert. Die bebaubare Fläche entspricht durchschnittlich einer GRZ von 0,28. Der Versiegelungsgrad der festgelegten Pflasterbeläge beträgt ca. 30% - 70%.

Den Bauwerkern wird in den ökologischen Hinweisen das Sammeln der Dachflächenwässer in Zisternen empfohlen, was den schnellen Regenwasserablauf mindert. Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist derzeit noch im Mischsystem vorgesehen. Die getrennte Ableitung ist jedoch geplant und soll im Baugebiet vorbereitet werden. Die Durchführung von Regenwasserrückhaltmassnahmen ist erst nach erfolgter Trennung der Abwässer und mit Ausweisung des restlichen Baugebietes sinnvoll.

10.5.4 Ausgleichsmassnahmen

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

Aufgrund der geringen Grösse, der umweltbezogen geringen Bedeutung des Baulandes und der gleichmässigen Nutzungsstrukturen kann das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Kompensationsfaktors angewandt werden.

Hierzu gibt der o.a. Leitfaden eine Checkliste als Prüfmatrix vor, der Schutzgutbezogen eine Beantwortung notwendig macht. Können alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, besteht kein weiterer Ausgleichbedarf.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

	Ja	Nein
0 Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit intergriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt ?	X	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung Künftige Nutzungsart : Allgemeines Wohngebiet - WA ? <i>WA nach § 4 BauNVO</i>	X	
1.2 Mass der baulichen Nutzung GRZ wird nicht grösser als 0,3 ? <i>GRZ geplant : max. 0,3</i> <i>geregelt über die max. bebaubare Grundfläche / Grundstück</i>	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen ? <i>Intensiv genutztes Grünland ist vorhanden</i>	X	
2.2 Im BBPL werden geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen ? <i>Streuobstgürtel zwischen Häuserzeilen / öffentliches Grün entlang Erschliessungsstrassen / Grüngürtel am westlichen Rand</i>	X	
3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Massnahmen begrenzt ? <i>geringe Geländeänderungen / sparsamer Umgang mit Boden versickerungsfähige Beläge / erosionsschützende Begrünung</i>	X	

- | | | |
|-----|---|---|
| 4. | Schutzgut Wasser | |
| 4.1 | Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor ?
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen ? | X |
| 4.2 | Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hang-Schichtwasser) und regelmässig überschwemmte Gebiete (Auenschutz) bleiben unberührt ? | X |
| 4.3 | Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen ? (flächige Versickerung, private Verkehrsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen) <i>minimierter Versiegelungsgrad</i> | X |
| 5. | Schutzgut Luft/Klima | |
| | Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ? | X |
| 6. | Schutzgut Landschaftsbild | |
| 6.1 | Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an ?
<i>best. WA „AM BÜRSTLING „ im Osten</i> | X |
| 6.2 | Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente ? | X |
| 6.3 | Einbindung in die Landschaft
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Massnahmen vorgesehen ?
<i>durchgehender Grüngürtel im Westen und Osten</i> | X |

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung und Ausweisung von Wohnbaugebieten in Kollnburg war, in den letzten Jahren, durch einen starken Rückgang an Wohnbauflächen gehemmt. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus hat deshalb die Ausweisung von kleinen Restflächen und Anschlussflächen an bestehende Baugebiete Vorrang vor grossen Baugebieten. Der Bereich „Mühlwiesen I „ stellt eine solche Anschlussbebauung an das Baugebiet „AM BÜRSTLING „ dar, weist aber zugleich bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten auf. Die Gemeinde Kollnburg hat deshalb der Ausweisung dieses 1.Bauabschnittes des Baugebietes Vorrang vor anderen Kleinbaugebieten eingeräumt.

Der Planinhalt des BBPI ist das Ergebnis vieler untersuchter Bebauungsvarianten und wurde, aufgrund seiner Wirtschaftlichkeit in Bezug auf den Baulandverbrauch, festgesetzt.

10.7 Umweltüberwachung

Die Durch- und Ausführung der Ausgleichsmassnahmen werden von der Gemeinde Kollnburg nach Erstellung der Erschliessungsmassnahmen und nach Nutzungsbeginn der Grundstücke durch Ortsbesichtigung überprüft.