
Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Baustarring-West“**

**Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Kirchberg
Erding
Oberbayern**

**Begründung
zur Endfassung vom 12.07.2023**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Kirchberg
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dieter Neumaier
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Elisabeth Göth, Landschaftsarchitektin

22109-Begr-BP-x-EndF-230712.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	3
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen	3
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	7
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	8
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	8
3.2	Topografie	9
3.3	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Grundwasser und Wasserverhältnisse	9
3.5	Altlasten	9
3.6	Schutzgebiete	9
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	9
4.1	Planungsziele	9
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude	10
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen, Baubeschränkungen	11
5.4	Baugestaltung	11
5.5	Erschließung und Verkehr	11
5.6	Geländegestaltung	12
5.7	Versorgung	12
5.7.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	12
5.7.2	Elektrische Energieversorgung	12
5.7.3	Telekommunikation	12
5.8	Entsorgung	13
5.8.1	Abfallbeseitigung	13
5.8.2	Abwasserbeseitigung	13
5.9	Immissionen- und Emissionen	13
5.10	Brandschutz und Feuerwehrelange	14
5.11	Grünordnung	14
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
5.13	Maßnahmen zum Klimaschutz	15
5.14	Denkmalschutz	16

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel der Gemeinde Kirchberg, ein Allgemeines Wohngebiet als Ergänzung der bestehenden Siedlungsflächen in der Ortschaft Baustarring auszuweisen, um die Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken für die heimische ortsansässige Bevölkerung zu decken.

Derzeit kann die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht bedient werden, da keine freien Parzellen in den Ortsteil Baustarring und Schröding zur Verfügung stehen.

Aus diesem Anlass hat die Gemeinde Kirchberg am 07.07.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Baustarring West“ beschlossen. Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Dabei erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

1.2 Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen

Die Bevölkerungszahlen sowohl der Region München als auch des Landkreises Erding sind in der Vergangenheit kräftig gestiegen und auch zukünftig ist ein deutliches Wachstum prognostiziert. Auch die Gemeinde Kirchberg verzeichnete im Zeitraum von 2010 bis 2020 einen Bevölkerungsanstieg von insgesamt 149 Einwohnern, was einem Wachstum von ca. +15,1 % entspricht. Damit liegt sie deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (+8,9 %).

Jahr	Einwohnerzahl Gemeinde Kirchberg	Veränderung	Veränderung in %	Einwohnerzahl Ortsteil Baustarring	Veränderung	Veränderung in %
2010	986			107		
2015	1045	+59	+5,98 %	114	+7	+6,54 %
2020	1135	+90	+8,61 %	121	+7	+6,14 %

Tabelle 1: Statistische Entwicklung: Zahl der Einwohner in der Gemeinde Kirchberg und dem Ortsteil Baustarring von 2010 bis 2020, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, Angaben Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, wuchs die Einwohnerzahl stetig an. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl für Kirchberg von 1210 Personen (gemäß BayLfSt im Jahr 2020: 1090 Personen, 2030: +220 Personen entspricht einer Veränderung von +11,0 %). Zu beachten ist, dass die Ausgangsdaten für die Prognose in den Jahren 2019, 2020 und 2021 für die Gemeinde Kirchberg tatsächlich bereits deutlich höher als angenommen liegen, z.B. BayLfSt 2020: 1090 Personen, nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen 1135 Einwohner.

Wie oben ausgeführt wird der Einwohnerzuwachs in der Gemeinde Kirchberg für die mittelfristige Entwicklung und auch für die Folgejahre erwartet.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan die Einwohnerzahl leicht steigend zu halten und einer Überalterung sowie einer Abwanderung der ortsansässigen jungen Bevölkerung entgegenzuwirken. Zudem leistet die Gemeinde Kirchberg damit auch einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der von Wachstum geprägten Region München, insbesondere dem wachstumsstarken Flughafenumland.

Derzeit kann die starke Nachfrage nach Baugrundstücken, auch von ortsansässigen Interessenten nicht bedient werden, weil von Seiten der Gemeinde keine freien Parzellen mehr zur Verfügung stehen, wie im Kapitel 1.3 dargestellt ist. Für das neue Baugebiet gibt es bereits eine Interessenten-Warteliste. Darüber hinaus hat die Gemeinde Kirchberg eine kleinräumige Nachverdichtung im Innenbereich von Baustarring (Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Baustarring-Nord“) baurechtlich realisiert.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für 7 Bauparzellen mit insgesamt ca. 7 bis höchstens 14 Wohneinheiten geschaffen. Unter der Annahme, dass im Durchschnitt 12 Wohneinhei-

ten entstehen in welche durchschnittlich 2,5 Personen je Wohneinheit einziehen, wird mit diesem Bebauungsplan das Baurecht für 30 Personen geschaffen. Andere größere Baugebiete sind für die Gemeinde Kirchberg derzeit nicht geplant. Mit „Baustarring-West“ werden, bezogen auf die Prognose des BayLfSt, voraussichtlich 13% des Wohnraumbedarfs der nächsten 10 Jahre gedeckt.

1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu prüfen und zu begründen, warum landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Da alle Parzellen im Hauptort Schröding bereits vergeben sind, beabsichtigt die Gemeinde Kirchberg die bauliche Entwicklung in Baustarring weiterzuverfolgen.

Westlich von Baustarring waren bereits in dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 geplante Siedlungsflächen als Entwicklungsabsicht der Gemeinde Kirchberg dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan insofern geändert, dass die nun vorliegende detailliertere Planung des Bebauungsplans mit der Darstellung im Flächennutzungsplan bezüglich der Gebietskategorie und Lückenschließung bereits ausgewiesener Siedlungsgebiete in Einklang gebracht wird. Baurechtlich ist der Geltungsbereich jedoch als Außenbereich einzustufen.

Durch die folgenden Abbildungen und Tabellen werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung (wie Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten) in Baustarring und Schröding (Hauptort der Gemeinde Kirchberg) geprüft.



Abb. 1: Luftbild Baustarring, Untersuchung der Innenbereichspotenziale, unmaßstäblich
Quelle Luftbild: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum Februar 2023

Be- reich	Flur-Nr. Gmkg. Kirchberg	Begründung
9	2139	- kein Siedlungsbereich gemäß FNP - evtl. kleinräumiger Abrundungsbereich - mit landwirtschaftlichem Nebengebäude und Gehölzen bestanden - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
10	2248	- zwei Baulücken - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
11	2247	- Freifläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs - kein Siedlungsbereich gemäß FNP - sehr steiler Nordhang, zur Bebauung wenig geeignet - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
12	2247	- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß FNP - Streuobstwiese im Bestand
13	2243/1	- kein Siedlungsbereich gemäß FNP - derzeit landwirtschaftlich genutzt - steiler Nordhang, unattraktive und energetisch eher ungünstige Wohnlage - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
14	2241, 2242	- Betriebsflächen der Gewerbebetriebe - Immissionen durch die Kleinwindkraftanlage
15	2239	- Baulücke im Mischgebiet - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
16	2262	- im FNP als Allgemeines Wohngebiet dargestellt - planerische Außenbereichsinsel im Innenbereich - derzeit landwirtschaftlich genutzt - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
17	2265/2	- im FNP überwiegend, mit Ausnahme kleiner südlicher Bereiche, als Allgemeines Wohngebiet dargestellt - derzeit landwirtschaftlich genutzt - zur Wohnbebauung geeigneter Südhang - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
18	2266-2270	- im FNP zu zwei Drittel als Allgemeines Wohngebiet dargestellt - planerischer Außenbereich - derzeit landwirtschaftlich genutzt - zur Wohnbebauung geeigneter Südhang - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
19	2273/16, /17	- Baulücke - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
20	2273/3	- Baulücke - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Innenbereichspotenziale zwar städtebaulich vorhanden sind, jedoch der Gemeinde sämtlich nicht zur Verfügung stehen und die meisten, wie auch das vorge-sehene Bebauungsplangebiet, landwirtschaftlich genutzt sind. Vergleichbar große Baugebiete können nur in den faktischen planerischen Außenbereichen verwirklicht werden.

Das vorliegende, zu entwickelnde Gebiet schließt an die bestehende Siedlung an. Weiterhin ist neben der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Planungsabsicht der Gemeinde die beste-hende verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung in Baustarring-West zu nennen.

Vor allem im Hinblick auf den aktuellen Wohnraumangel in der Gemeinde Kirchberg bzw. im Groß-raum München und die Bauabsichten der aus Baustarring stammenden jungen Familien ist die Aus-weisung eines allgemeinen Wohngebiets am gewählten Standort gut vertretbar.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich sind im Umweltbericht in Kapitel 1.3 eingehender behandelt und dokumentiert.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kirchberg gehört der Region München und in dieser Region dem Nahbereich des Mittelzentrums Taufkirchen/Vils an. Raumstrukturell sind der Gemeinde Kirchberg keine besonderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugeordnet. Im Regionalplan werden für das Planungsgebiet auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Gemeinde Kirchberg besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan zum Teil als allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der derzeitige Flächennutzungsplan steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Er wird daher mit der 11. Änderung im Parallelverfahren geändert und entsprechend angepasst.

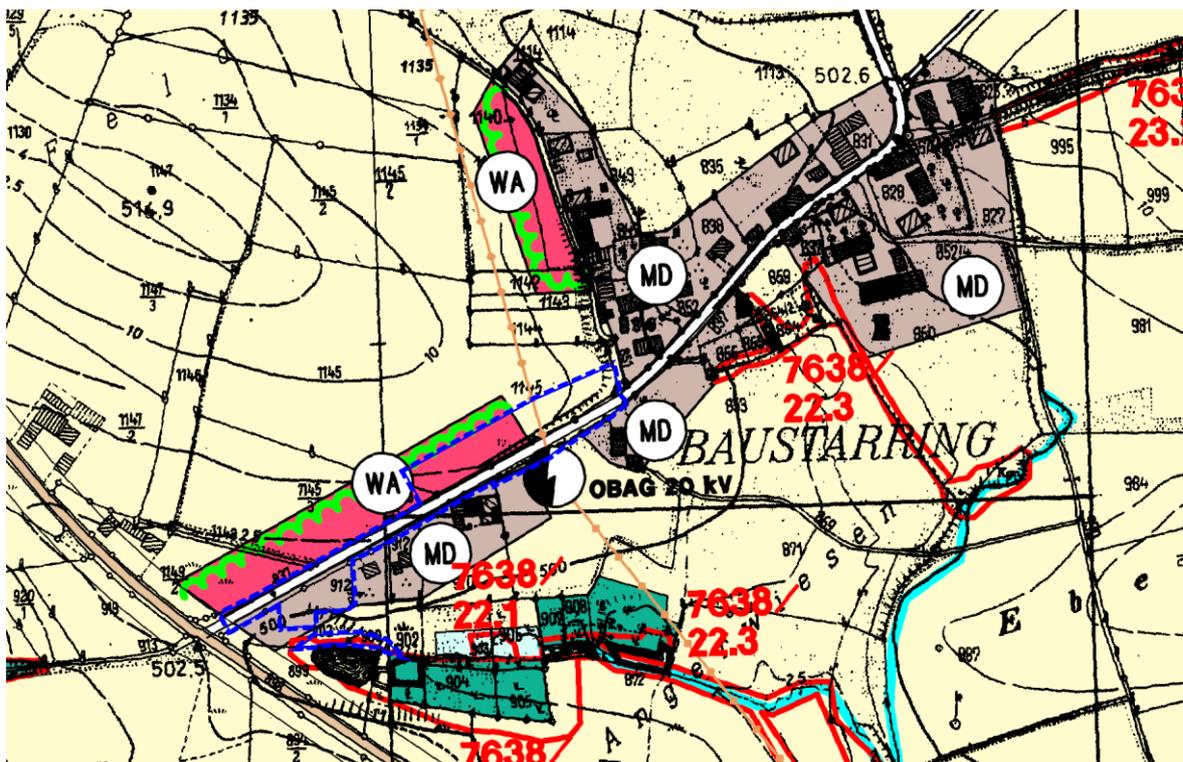


Abb. 1 Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchberg, Bereich Baustarring, Geltungsbereich des Bebauungsplans blau umrandet, unmaßstäblich

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt westlich von Baustarring und ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten schließt der Ortskern von Baustarring an
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch die Kreisstraße ED 26

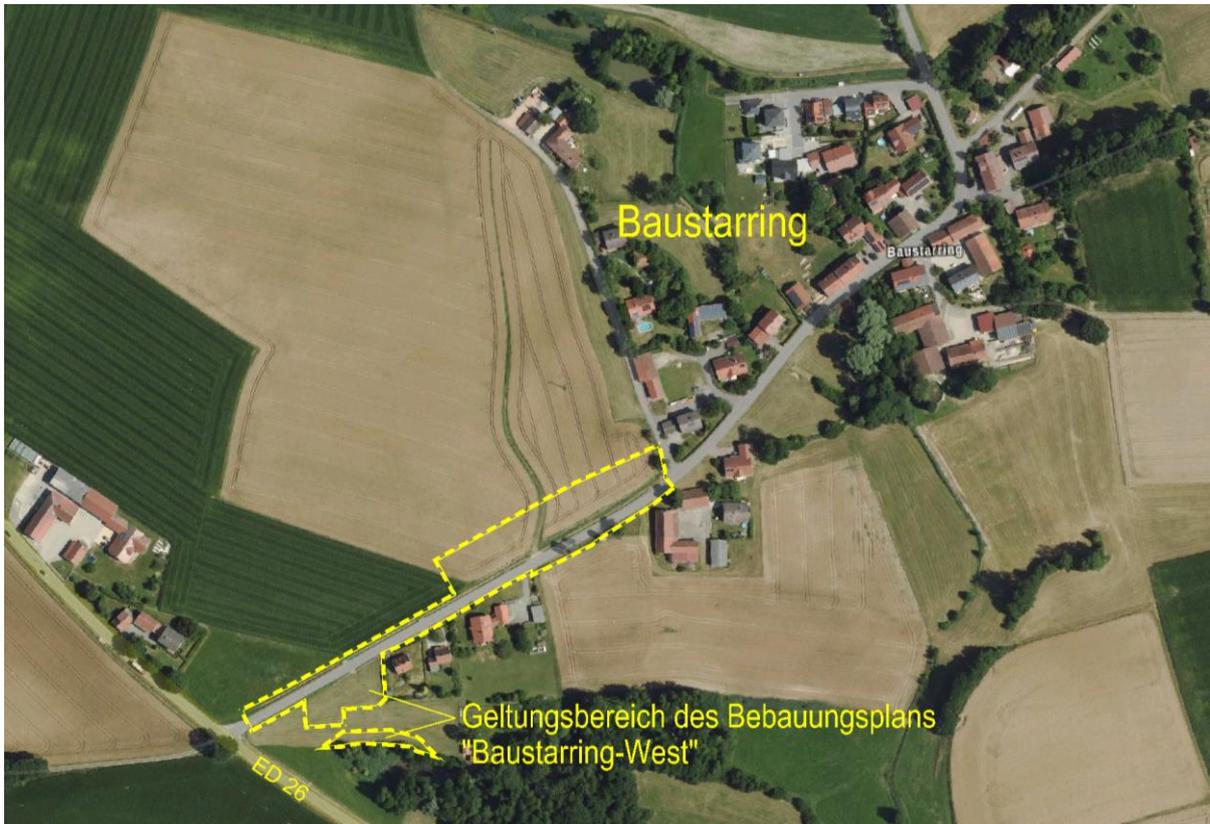


Abb. 2: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (gelb), unmaßstäblich,
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zweigeteilt, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.199 m² und schließt die Teilflächen folgender Flurnummern der Gemarkung Kirchberg ein:

- 837 – Hauptstraße
- 902 – wird landwirtschaftlich genutzt
- 902/1 – wird landwirtschaftlich genutzt
- 902/2 – wird landwirtschaftlich genutzt
- 902/3 TF – wird landwirtschaftlich genutzt
- 902/4 TF – wird landwirtschaftlich genutzt
- 1145 TF – wird landwirtschaftlich genutzt
- 1145/4 TF – wird landwirtschaftlich genutzt

Bedenkliche negative Wechselwirkungen mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die Andienung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht eingeschränkt.

3.2 Topografie

Das Gelände ist stark geneigt und fällt von Norden von ca. 507,00 m üNN nach Süd-Westen ab auf ca. 497,00 m üNN.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des UmweltAtlas Bayern liegt im Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage vor. Lediglich im Süd-Westen findet sich in Teilbereichen fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment), welches im Untergrund carbonhaltig ist.

3.4 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Gemäß Auswertung im Umweltatlas liegt der Geltungsbereich komplett außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Ein kleiner Teilbereich im Süd-Westen befindet sich im wassersensiblen Bereich. Ein wassersensibler Bereich ist ein Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser) beeinträchtigt werden können. Hier ist anzunehmen, dass das Grundwasser nahe an der Geländeoberfläche ansteht.

Nach Auskunft und aus Erfahrungen der Gemeindeverwaltung ist der anstehende Boden nicht versickerungsfähig.

3.5 Altlasten

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung und des Landratsamtes Erding liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde (Landratsamt Erding) davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

3.6 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süd-Westen des Änderungsbereiches grenzt ein kartiertes Biotop (7638-1010-001 Weiher mit Verlandung südwestlich von Baustarring) an.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der bestehenden Ausgangssituation. Die neue Bebauung soll die bestehende Ortschaft nach Westen hin erweitern. Weiterhin darf die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Süden nicht nachteilig eingeschränkt werden.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Gemeinde als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, mit Einzel- oder Doppelhäusern und überwiegend dreigeschoßiger Bebauung flächensparend zu planen. Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster, Haustypen, Dächer) sind so zu gestalten, dass hinsichtlich der Lage der Gebäude und deren Gestaltung Flexibilität und Spielraum sowohl für traditionelle, dörfliche Bauformen als auch für modernere Baukörper besteht. Um auf die Ortsrandlage zu reagieren, soll vor allem nach Norden zur Landschaft hin eine Ortsrandbegrünung entwickelt werden. Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur bietet sich die vorhandene Hauptstraße als mittige Erschließung an.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für 7 Bauparzellen mit insgesamt ca. 7 bis höchstens 14 Wohneinheiten geschaffen.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB):

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der Lage am Ortsrand, des bewegten Geländes und der bereits bestehenden benachbarten Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen. Zudem würde diese Nutzung einen erhöhten Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Für diese Nutzung eignen sich voraussichtlich nur wenige Parzellen, sodass im Bedarfsfall der Gemeinderat später darüber befinden kann. Sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden aus den oben genannten Gründen jedoch ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen geregelt. Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt, die dadurch die Firsthöhe limitieren.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet (WA) beträgt gemäß dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO 0,4. Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für das WA bedeutet dies, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6, d.h. 60 % der Grundstücksfläche, überschritten werden darf.

Zulässige Anzahl der Geschosse

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet ist je nach vorliegender Geländemorphologie differenziert geregelt und führt zu unterschiedlichen Gebäudetypen.

Auf jeder Parzelle sind zwei, von allen Seiten freistehende Geschosse möglich und zulässig. Darüber hinaus ist bei einigen Parzellen aufgrund der Hanglage nicht ausgeschlossen, dass ein Kellergeschoss die Obergrenzen nach Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO überschreitet und so als (Unter-)Geschoss errichtet bzw. freigestellt wird (*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse*). Hierfür wurde auf diesen Parzellen eine dreigeschossige Bebauung als zulässig festgesetzt. Auf diese Weise können übermäßige Auffüllungen vermieden werden. Die benachbarten Bereiche mit einer unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Geschosse wurden im Plan voneinander abgegrenzt.

Zulässige Wandhöhen, Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich bei allen Gebäuden aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut. Die höchste Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist als absolute Höhe über Normalnull unter Beachtung des natürlich anstehenden Geländes definiert, sodass das Erdgeschoss von allen Seiten freigestellt errichtet werden kann. Die Wandhöhe der Garagen wird in Bezug auf die Oberkante Straße limitiert.

Außerdem ist die Wandhöhe des Wohngebäudes je nach Gebäudetyp differenziert festgesetzt. Für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist eine geringere maximale Wandhöhe zulässig.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen, Baubeschränkungen

Bauweise:

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Hangsituation ist eine von der BayBO abweichende Bauweise der Garagen festgesetzt, da Grenzgaragen ggf. unterkellert werden dürfen.

Abstandsflächen:

Die erforderlichen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Aufgrund der flächensparender Parzelleneinteilung wurden die Baufenster über mehrere Grundstücke hinweg großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die Bebauung zu gewährleisten.

Die Führung der Baugrenzen ermöglicht bei günstiger Baukörperplatzierung optimale Gärten vorwiegend mit Südorientierung. Durch die dadurch erreichte ideale Tagesbelichtung der Wohngebäude und der günstigen Sonneneinstrahlung für die Gärten erhöht sich die Aufenthalts- und Wohnqualität und stellt die Voraussetzung für eine günstige Niedrigenergiehausbebauung mit Solartechnik und Photovoltaik dar. Innerhalb der Baugrenzen sind Wohngebäude eingezeichnet, die verschiedenen Möglichkeiten für die Bebauung aufzeigen.

Garagen und Carports können innerhalb der festgelegten Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen für die Hauptgebäude errichtet werden. Falls weitere nichtüberdachte Stellplätze erforderlich werden, so können sie auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen im Eingabeplan dargestellt und nachgewiesen werden. Außerdem ist ein kleines Nebengebäude (z.B. als Geräteschuppen) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für den Fall der Hangbebauung mit Untergeschoss ist evtl. der Nachweis eines baulichen zweiten Rettungsweges erforderlich. Der zweite Rettungsweg kann bei Wohngebäuden bis zu einer Oberkante Fertigfußboden von 7,0 m über der Geländeoberkante mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Für den Nachweis der Rettungswege einer Hangbebauung ist dies im Rahmen der Bauanträge zu berücksichtigen. Andernfalls kann der zweite Rettungsweg baulich nachgewiesen werden.

Anbauverbot, Baubeschränkungszone

Westlich des Baugebiets verläuft die Kreisstraße ED 26. Im Abstand von 15 m ab der Fahrbahnkante gilt das Anbauverbot. Jegliche Überbauung mit Ausnahme der Einfriedung bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Erding. Allerdings betrifft das Anbauverbot lediglich nur die Straßenverkehrs- und Straßenbegleitgrünflächen dieses Bebauungsplans.

Entlang der 20-kV-Freileitung gilt die Baubeschränkungszone, wie in der Planzeichnung dargestellt. Eine Bebauung innerhalb dieser Zone bedarf einer Profilaufnahme und der Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH. Die Bepflanzung ist hier ebenfalls nur eingeschränkt zulässig.

5.4 Baugestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien wie Dachform, -neigung, -aufbauten etc. getroffen, um einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, aber gleichzeitig die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen. So ist bei der Dachform neben der traditionellen ländlichen Bauform des symmetrischen Satteldaches auch ein Zelt- oder Walmdach zulässig. Insgesamt orientiert sich die Baugestaltung sowohl an den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde als auch an dem Bestand in Baustarring.

5.5 Erschließung und Verkehr

Das Gebiet ist unmittelbar an die Hauptstraße von Baustarring angeschlossen, sodass keine weitere Erschließungsstraße zwingend erforderlich ist.

Die geplanten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Für die Andienung nördlicher landwirtschaftlichen Flächen wird der bisherige Flurweg nach Osten verschwenkt und innerhalb des Geltungsbereichs in ausreichender Breite als Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Damit kann eine bessere Erschließung der anliegenden Parzellen gewährleistet werden. Die landwirtschaftlichen Flächen im Süden können durch einen breiter gestalteten Wiesenweg angedient werden. Damit keine Hindernisse für die landwirtschaftlichen Maschinen entstehen, sollen die Einfriedungen an den künftigen Flurwegen zurückversetzt werden.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen. Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen. Der Stauraum vor der Garage wird dabei nicht als Stellplatz anerkannt. Die Garagen und Carports sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Besucher ist kurzfristig der verbindlich vorgeschriebene Stauraum vor den Garagen nutzbar. Außerdem steht der öffentliche Multifunktionsstreifen außerhalb der Grundstückszufahrten als Parkmöglichkeit zur Verfügung.

5.6 Geländegestaltung

Die vorhandene Geländemorphologie führte zur Festsetzung der unterschiedlichen Gebäudetypen, um Geländeauffüllungen weitgehend zu beschränken.

Unabhängig davon sind Geländemodellierungen im unmittelbaren Bereich der geplanten Gebäude und Garagen unvermeidlich, grundsätzlich aber auf das erforderliche Maß zu beschränken. Als Höchstmaß wurden die Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes inkl. der Stützmauern mit 1,5 m Höhe festgesetzt.

5.7 Versorgung

Neue Sparten sollen unterirdisch, überwiegend im Multifunktionsstreifen oder unter den Straßenbegleitgrünflächen verlegt werden.

5.7.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Wasserzweckverband Holzland gesichert.

5.7.2 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH. Die oberirdische 20kV-Freileitung kreuzt das Plangebiet von Nord nach Süd, wie der der Planzeichnung dargestellt. Südöstlich angrenzend an den Bebauungsplan befindet sich eine Trafostation. Beidseits der Trasse bestehen Beschränkungen bezüglich der Bebauung (z.B. als Nebengebäude) und der Bepflanzung. Die Baubeschränkungszone der 20-kV-Freileitung beträgt beiderseits zur Leitungsachse je 5,9 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind der Bayernwerk Netz GmbH Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Die 20-kV-Freileitung hat Bestand und ist auch während der Bauzeit zu berücksichtigen.

Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Gegebenenfalls wird eine neue Trafoanlage erforderlich. Der Standort kann in der Erschließungsplanung abgestimmt werden.

5.7.3 Telekommunikation

Im Bereich der geplanten Bebauung befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom, an welche die neu entstehenden Bauparzellen angeschlossen werden können.

5.8 Entsorgung

5.8.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

5.8.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer soll im Trennsystem erfolgen.

Nach Angaben der Gemeinde sind die vorliegenden Böden nicht versickerungsfähig. Entsprechend dem Konzept des Ing.-Büros Ferstl und als Maßnahme gegen Starkniederschlagsereignisse wird das Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet der nördlich anschließenden Hänge in der Mulde aufgefangen, in Richtung Südwesten geleitet und dort breitflächig versickert. Hierfür wird der bestehende Durchlass ggf. verbreitert. Die Retentionsmulde soll die geplante Bebauung vor wild abfließendem Hangwasser schützen. Das Niederschlagswasser aus den privaten Parzellen wird dezentral zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die dezentralen Rückhalteeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließung auf den privaten Parzellen von der Gemeinde errichtet.

Gegenwärtig ist eine ausreichende funktionsfähige Straßenentwässerung der Kreisstraße vorhanden. Die bestehende Straßenentwässerung wird im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Das Oberflächenwasser aus dem neuen Baugebiet darf auf keinen Fall der ED 26 zugeführt werden. Die dazu erforderlichen Entwässerungseinrichtungen sind einzuplanen.

Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage nach Burgharting geleitet. Die Kläranlage hat nach Auskunft der Gemeinde Kirchberg noch ausreichend Kapazität, um das zu erwartende Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet ordnungsgemäß zu verarbeiten.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher auch an Sonn- und Feiertagen nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Da aufgrund der Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

In der Umgebung sind noch 3 Tierhaltungsbetriebe vorhanden. Die näheren zwei Tierhaltungsbetriebe mit Rindermast liegen in einem Abstand von ca. 160 m (nordwestlich, Flurnr. 1147/2) und in ca. 170 m Entfernung (südlich, Flur-Nr. 873). Die nach GIRL zulässige Geruchsstundenhäufigkeit im Allgemeinen Wohngebiet (=WA) beträgt 10 %. Die Ermittlung des entsprechend erforderlichen Mindestabstands für Wohnnutzungen im WA (nach der Empfehlung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, obere Kurve) ergab 67 m und 76 m zum Emissionsschwerpunkt. Dieser Abstand wird vom Bebauungsplangebiet sicher eingehalten.

Die geplante Wohnbebauung rückt näher an die Kreisstraße ED26 heran. Im Planungsgebiet mit der Einstufung als ein WA können bezüglich Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) angesetzt werden. Zu dem Straßenabschnitt der ED26 liegen keine Daten zu den Verkehrszahlen vor. Werden die Daten von einer Zahlstelle einer ähnlichen Kreisstraße (ED1) in der Nähe herangezogen, sind aufgrund der ausreichenden Entfernung der östlichen Parzelle keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Erding – Untere Immissionsschutzbehörde - ergab sich nach einer vergleichenden Verkehrslärberechnung gem. der neueren, ggf. heranziehbaren Vorschrift RLS-19 mit den Verkehrsdaten von 2021 (BAYSIS-Datenbank, Zählstelle 76389711), dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein WA (55/45 dB(A) tags/nachts) in der westlichsten Parzelle 6 (Abstand ca. 44 m zur Straßenmitte) eingehalten werden.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen können nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen werden (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten (kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III im relevanten Untersuchungsbereich) (§ 1 Abs. 6 Nr. j BauGB).

5.10 Brandschutz und Feuerwehrbelange

Grundsätzlich kann für ein allgemeines Wohngebiet je nach Intensität und Dichte der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung) entsprechend dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 48 m³/h bis 96 m³/h über zwei Stunden, der im Umkreis von 300 m um das Bauvorhaben sicherzustellen ist, ausgegangen werden. Für eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen sind in der Regel 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden ausreichend.

Im Umkreis des geplanten Wohngebietes Baustarring-West sind zwei Hydranten mit einer Löschwasserleistung von jeweils ca. 60 m³/h vorhanden (Nr. 1022 bei Haus-Nr. 8 und Nr. 1023 westlich der Kreuzung mit der Kreisstraße ED 26). Nach telefonischer Aussage der Kreisbrandschutz-inspektion ist diese Leistung für das geplante Wohngebiet ausreichend. Falls bei der Prüfung des Löschwasserbedarfs im Zuge der Erschließungsplanung oder Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich werden sollte, so sind evtl. erforderliche Maßnahmen zur Deckung dieses erhöhten Bedarfs in der nachrangigen Erschließungsplanung zu konzipieren und umzusetzen.

Für den Lösch-Erstzugriff muss außerdem ein Hydrant in 80-120 m Entfernung liegen. Somit wird ein weiterer Hydrant erforderlich, der im Zuge der Erschließungsplanung und -ausführung zu berücksichtigen ist.

Bei Ausnutzung der Bauräume können sich zum rückwärtigen Gebäudeteil längere Angriffswege für die Feuerwehr ergeben, für die auch Nachbargrundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist bei der jeweiligen Brandschutzplanung zu berücksichtigen und hinsichtlich der vertretbaren Länge und Ausführung ggf. mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bei den Baugrundstücken im Bereich der oberirdischen Stromversorgungsleitung ist zu beachten, dass ein Feuerwehreinsatz unter Beachtung der DIN VDE 0132 „Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“ erfolgen können muss. Bei Bauvorhaben sind daher die erforderlichen äußeren Abstände unter Beachtung der Normenreihe der DIN EN 50341 in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu prüfen.

Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist bis zu einer Oberkante Fertigfußboden von 7,0 m über Geländeoberkante im Wohnungsbau in der Regel mit tragbaren Leitern der Feuerwehr möglich. Soweit, insbesondere durch die Hangbebauung die Höhe von 7,0 m überschritten wird, ist der zweite Rettungsweg baulich nachzuweisen.

5.11 Grünordnung

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen über die Art und Ausführung der Begrünung sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleisten. Entlang der Hauptstraße soll eine Baumreihe im Bereich der privaten Parzellen gepflanzt werden. Das Ziel der Ortsrandeingrünung aus dem Flächennutzungsplan wird derart umgesetzt, dass am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und im Süden, als zweiter Geltungsbereich, Anpflanzungen als Ausgleichsflächen angeordnet werden. Damit kann das Baugebiet gut in die Landschaft integriert werden.

Die Festsetzungen zur Verwendung von offenporigen und teiloffenporigen Belägen und die Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen auf den Nebengebäuden sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Bei allen Pflanzungen, v.a. bei Hecken und Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten. Diese sind in den Hinweisen durch Text detailliert erläutert. Auf den öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen innerhalb der Anbauverbotszone sind Baumpflanzungen nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising und dem Fachbereich Liegenschaftsmanagement des Landratsamtes Erding zulässig.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist obligatorisch eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin sind auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert. Deshalb wird hier in der Begründung auf eine Wiederholung dieser Erläuterungen verzichtet.

Im Umweltbericht, Kapitel 5.2, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausführlich behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

Die Ausgleichsflächen für die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt werden innerhalb des Bebauungsplans dargestellt und nachgewiesen.

5.13 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden. Entsprechend gesetzlicher Vorgaben müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Empfehlenswert ist eine vorgezogene Prüfung der erforderlichen Dachneigung zur Nutzung der erneuerbaren Energien.

- Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind folgende Maßnahmen einzuplanen und nachzuweisen:
- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
 - Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung)
 - Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
 - Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Relief, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Bepflanzungsfestsetzungen für private Grünflächen und Ausgleichsflächen => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung).
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten Dachbegrünung bei Nebengebäuden mit Flachdächern Ableitung des wild abfließenden Hangwassers bei Starkniederschlägen
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung

Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Ausschluss Schank- und Speisewirtschaften zur Vermeidung von Verkehrsaufkommen, da Baustarring kein Hauptort der Gemeinde Kirchberg ist
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Pflanzung von Hochstämmen als private Pflanzvorgaben und bei Ausgleichsmaßnahmen

5.14 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal (*D-1-7638-0014 Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit*) befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Dorfkapelle in Baustarring (D-1-77-124-4). Es bestehen keine Blickbeziehungen zu der Kapelle oder zu den sonstigen Kirchen.

Landshut, den 15.09.2021, 19.04.2023, 12.07.2023

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin
Landschaftsarchitektin

Projekt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Baustarring-West“

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung
zur Endfassung vom 12.07.2023**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Kirchberg
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dieter Neumaier
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Beschreibung der Planung.....	4
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des BP (Kurzdarstellung)	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
1.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	4
2.	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	5
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	5
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	6
2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ...	6
3.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	6
3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	6
3.1.1	Beschreibung (Basisszenario)	6
3.1.2	Auswirkungen	7
3.1.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	7
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	7
3.2.1	Beschreibung (Basisszenario)	7
3.2.2	Auswirkungen	8
3.2.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	8
3.3	Schutzgut Fläche	8
3.3.1	Beschreibung (Basisszenario)	8
3.3.2	Auswirkungen	9
3.3.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	9
3.4	Schutzgut Boden	9
3.4.1	Beschreibung (Basisszenario)	9
3.4.2	Auswirkungen	10
3.4.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	10
3.5	Schutzgut Wasser	10
3.5.1	Beschreibung (Basisszenario)	10
3.5.2	Auswirkungen	11
3.5.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	11
3.6	Schutzgut Klima/Luft.....	11
3.6.1	Beschreibung (Basisszenario)	11
3.6.2	Auswirkungen	12
3.6.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	13
3.7	Schutzgut Landschaft	13
3.7.1	Beschreibung (Basisszenario)	13
3.7.2	Auswirkungen	13
3.7.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	13

3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	14
3.8.1	Beschreibung (Basisszenario)	14
3.8.2	Auswirkungen	14
3.8.3	Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	14
3.9	Biodiversität und Wirkungsgefüge	14
4.2	Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	15
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	16
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.....	16
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	17
5.2.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	17
5.2.2	Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs	17
5.2.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	18
5.2.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	19
5.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")	20
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	20
7	Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen.....	20
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des BP (Kurzdarstellung)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst ein allgemeines Wohngebiet westlich von Baustarring. Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch über die Hauptstraße von Baustarring erschlossen.

Im Wesentlichen werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung zur Wandhöhe, Geschosszahl sowie Festsetzung der GRZ
- Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Regelungen des Wasserabflusses
- Darstellung der Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation
- Deckung des Bedarfs an Wohnraum
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung
- Entwicklung und Sicherung einer Randeingrünung

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

Regionalplan, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. So findet sich kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, kein wasserwirtschaftliches Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder ein regionaler Grünzug im Plangebiet oder der direkten Umgebung.

Für den Untersuchungsbereich der Gemeinde Kirchberg besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz-, die Abfall-, Straßen- und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Prüfung von Alternativstandorten:

Die Prüfung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet erfolgt eingehend im Kapitel 1.3 der Begründung.

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes:

Bereits im Jahr 2015 wurden verschiedene Varianten für ein deutlich größeres Wohngebiet in Baustarring-West untersucht.

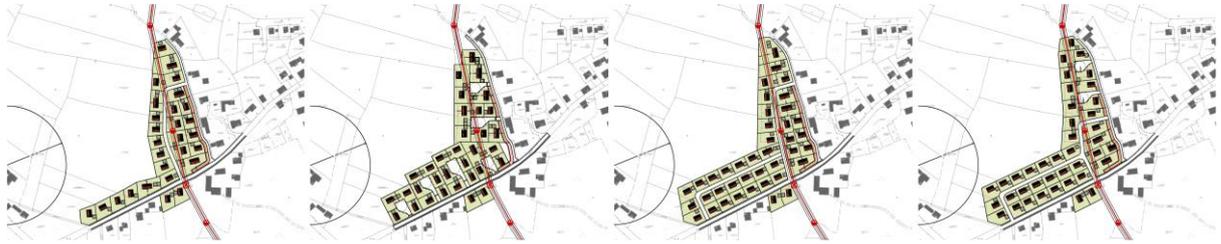


Abb. 1 Städtebauliche Konzeptvarianten für Baustarring-West, Quelle EGL GmbH 2015

Mit dem Fortschritt der Planung und der Berücksichtigung der Interessen und Wünsche der Bauwilligen wurde die erste Variante verkleinert und weiterentwickelt, hatte jedoch noch immer größeren Umgriff als der vorliegende Bebauungsplan. Diese Variante wurde am 10.03.2020 im Landratsamt Erding vorgestellt und besprochen. Sie unterschied sich von den Vorgängerkonzepten neben dem geringeren Umgriff auch in der minimalistischen Erschließung unter Ausnutzung vorhandener Straßenzüge und der Berücksichtigung der Hangwasserableitung und eines zentralen Regenwasserrückhalts. Im September 2020 und im September 2022 wurde diese Variante nochmals geringfügig verändert und verkleinert.

Nach einer genauen Überprüfung der Bedarfssituation für die Gemeinde Kirchberg und der daraus folgenden Konsequenzen für das neue Baugebiet und die Gemeinde (z.B. Baugebot in den städtebaulichen Verträgen, Einschränkung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten für die anderen Ortsteile) wurde das Konzept verkleinert. Es stellt die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar. Damit verfolgt die Gemeinde Kirchberg eine moderate städtebauliche Entwicklung mit einfacher Erschließung unter Berücksichtigung der Regenwasserableitung und einer dezentralen Regenwasserrückhaltung.

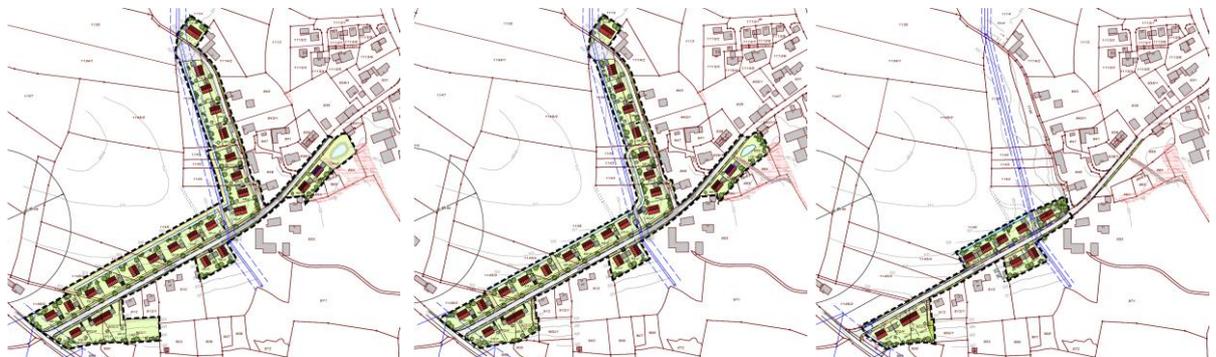


Abb. 2 Städtebauliche Konzepte für Baustarring-West, Quelle EGL GmbH 03/2020, 09/2020, 03/2021

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich folgende Abgrenzung für den Umweltbericht:

Räumlich:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Erweiterung des Untersuchungsbereiches beim Thema Landschaftsbild und Klima entsprechend den Gegebenheiten

Inhaltlich:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ als Grundlage verwendet. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu

- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Boden, Grundwasser und Versickerungsfähigkeit
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel- und Altlastenverdachtsflächen
- spezifische, aktuelle Aussagen oder Kartierungen zu (Flora und) Fauna im Gebiet
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zur Lärm- und Geruchsbelastung sowie anderweitigen Immissionen

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3. **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.1.1 Beschreibung (Basisszenario)

Erholungsnutzung

Das LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Region München stellt in der Potenzialkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ die Kreisstraße ED 26 als Radweg dar und stuft die landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt außerhalb des Planungsgebiets als hoch ein. Das Planungsgebiet selbst wird im LEK bereits als nichtbewertete Siedlungsfläche dargestellt.

Tatsächlich fehlen separate Geh- und Radwege und das Planungsgebiet ist im Norden von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung umgeben. Lediglich die Feuchtgebiete südlich des Geltungsbeereichs sind für die naturbezogene Erholungsnutzung und das Landschaftserleben als attraktiv einzustufen.

Das Planungsgebiet selbst hat also eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Energieversorgung

Die oberirdische Leitungstrasse (20kV-Freileitung) quert das Planungsgebiet von Nord nach Süd.

Immissionen

Das Untersuchungsgebiet ist durch die vorhandene Schallquelle der Hauptstraße und der Kreisstraße ED 26 bereits vorbelastet. Zu dem Straßenabschnitt der ED26 liegen keine Daten zu den Verkehrszahlen vor. Werden die Daten von einer Zahlstelle einer ähnlichen Kreisstraße (ED1) in der Nähe herangezogen, befinden sich die geplanten Wohngebäude in ausreichender Entfernung, sodass keine Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind.

An das Untersuchungsgebiet schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Deshalb ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Abdriften von Düngemitteln und Bioziden aus dieser Nutzung und aus dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Daraus resultiert eine Geruchsbelastung der Umgebung.

Emissionen

Derzeit ist das Untersuchungsgebiet landwirtschaftlich genutzt. Daraus ergeben sich die üblichen temporären Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, welche oben ausführlicher beschrieben sind.

Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Nachbarschaft

Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.

3.1.2 Auswirkungen

Erholungsnutzung

Im Bebauungsplan ist ein neuer Gehweg eingeplant. Die Erholungsnutzung wird damit gegenüber dem Bestand geringfügig verbessert.

Durch die Inanspruchnahme verändert sich das Landschaftsbild in diesem Bereich dahingehend, dass die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Feuchtbiotope im Süden künftig von der Hauptstraße aus weniger einsehbar werden. Baubedingt führen die Baustelleneinrichtungen zu temporären visuellen Störungen des Landschaftsbildes.

Immissionen

Im Bebauungsplan erfolgen für die der Kreisstraße zugewandte Fassade Immissionsschutzaufgaben, sodass gesundheitsschädliche Auswirkungen durch den Verkehrslärm vermieden werden.

Emissionen

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenztem zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugt eine Störung durch Maschinenlärm, Abgase, Staubbelastung.

Anlagebedingte Emissionen sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Neubeeinträchtigung. Die Landwirtschaft verliert einen Teil ihrer landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als gering zu beurteilen.

3.1.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- Erhalt der landwirtschaftlichen Produktionsfläche,
- keine zusätzliche Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung (Basisszenario)

Es gibt keine kartierten und festgesetzten Schutzgebiete oder Biotop im Planungsgebiet. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt ein kartiertes Biotop mit der Nummer 7638-1010-001 „Weiher mit Verlandung südwestlich von Baustarring“ an. Dieses beinhaltet vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern und Gewässer-Begleitgehölze, sowie lineare Großröhrichte.

Das LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Region München stellt in der Potenzialkarte „Arten und Lebensräume“ den Geltungsbereich großflächig als Siedlung und die aktuelle Lebensraumfunktion in der Umgebung als „überwiegend sehr gering“ dar. Nur südlich des Weihers wird die Lebensraumfunktion als „überwiegend gering“ dargestellt.

Für das Untersuchungsgebiet sind keine aktuellen Kartierungen zu Flora und Fauna vorhanden.

Im ABSP des Landkreises Erding werden für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge sowie keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes dargestellt. Die Karten zu naturschutzfachlich bedeutsamen Feuchtgebieten und Gewässern weisen südlich des Planungsbereichs einen lokal bedeutsamen Lebensraum aus. Zudem wird er als Bereich zur Schaffung eines Stillgewässerverbundes mit Vernetzungsstruktur für den Laubfrosch als Leitart aus fischereilich extensiv genutzten Gewässergruppen in Abständen von wenigen Kilometern dargestellt.

Reale Vegetation und Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist weitestgehend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker oder Grünland und den Straßenraum in der Mitte geprägt. An den Seiten der Straße sind Gräben angelegt. In der Nähe der Trafostation befinden sich zwei ausgewachsene Birken, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Ahorn sowie kleinflächige sukzessionsbedingte Sträucher an der steilen Böschung entlang der Erschließungsstraße nach Norden.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung führen zur Zerstörung der Vegetationsdecke.

Weiterhin erzeugt der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen, die die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen und stören. Baubedingte Auswirkungen sind mit einer geringen Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Jede Bebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet prinzipiell einen Lebensraum- und Habitatsverlust. Hier wird der Acker als Produktionsfläche überbaut. Da die Ausgangssituation bzgl. des Biotopwertes und für ein naturnahes Artenspektrum eher gering ist und der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung trifft, wird sich durch die Planung nur eine geringfügige Verschlechterung für die Flora und Fauna ergeben. Dem wirken die Festsetzungen zur Ansaat und zur Bepflanzung entgegen. Einer evtl. möglichen Barrierewirkung wird durch die Beschränkung der Einfriedung auf das absolut notwendige Maß und ohne Ausbildung eines Sockels entgegengewirkt. Die bestehenden Bäume werden erhalten. Die entstehenden privaten Gartenflächen in Kombination mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen führen zu einer Strukturanreicherung und Erhöhung der biologischen Vielfalt. Betriebsbedingte Licht-, Lärmemissionen und Erschütterungen sind nicht relevant.

Das Biotop Nummer 7638-1010-001 „Weiher mit Verlandung südwestlich von Baustarring“ wird von der Planung nicht verändert. Die südliche Ausgleichsfläche wird unter Wahrung der Biotopgrenzen geplant.

Zusammenfassend sind hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.2.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten:

- Strukturarmut auf ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand
- Erhalt eines Baumes
- keine Pflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern
- keine Schaffung der Ausgleichsflächen

Die Nullvariante hätte weiterhin zur Folge, dass die geplante Maßnahme wahrscheinlich an einer anderen Stelle realisiert werden müsste.

3.3 Schutzgut Fläche

3.3.1 Beschreibung (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.199 m². Darin ist eine bereits bestehende Erschließungsstraße enthalten, sodass die Ausgangssituation des Schutzgutes Fläche keinen „unzerschnittenen Raum“ darstellt und durch die benachbarte Siedlung sowie Einzelparzellen im Außenbereich geprägt ist.

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung verursacht eine gewisse Bodenverdichtung und temporäre Flächeninanspruchnahme. Außerdem werden in der Bauphase die überwiegenden Bodenverformungen und Versiegelungen erstellt.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet selbst ist durch die Zulassung der Grundflächenzahl von 0,4 eine gewisse Verdichtung zu erwarten. Durch die Stellplätze und Nebenanlagen kann im Bereich der privaten Parzellen bis zu 60 % der Fläche versiegelt oder teilversiegelt werden. Dagegen wird eine nur sehr kleine Fläche für die öffentliche Erschließung des Wohngebiets zusätzlich in Anspruch genommen (Ersatz des geschotterten landwirtschaftlichen Flurwegs durch eine asphaltierte öffentliche Straßenfläche, zusätzlicher Gehweg).

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

3.3.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Fläche und Boden, zu erwarten:

- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Beschreibung (Basisszenario)

Morphologie

Das Untersuchungsgebiet ist ein nach Südosten abfallender Hang. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 497 und 507 m über Normalnull.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn“ (060). Als geologisches Ausgangsmaterial ist gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern (1:25.000, Umweltatlas) überwiegend die Obere Süßwassermolasse des Tertiärs (Hangendserie) vorzufinden. Nur im südwestlichen Teilbereich liegt eine quartäre Talfüllung vor.

Bodenaufbau und Bodenarten

Laut Umweltatlas, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, ist das Tertiärhügelland hier aus Feinsedimenten der Oberen Süßwassermolasse (Tone, Schluffe, seltener Mergel, kompaktiert) aufgebaut. Nur im südwestlichen Teilbereich ist eine Talfüllung aus Lehm oder Sand, z. T. kiesig anzutreffen.

Versickerungsfähigkeit

Nach derzeitigen Erkenntnissen der geologischen Voraussetzungen sowie aus Erfahrungswerten der umliegenden Nachbarschaft und der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden zur Versickerung nicht bzw. wenig geeignet ist.

Ertragsfähigkeit

Laut Umweltatlas haben die vorliegenden Böden eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit.

Erosionsgefährdung

In der Schutzgutekarte Boden des LEK ist im Untersuchungsgebiet die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser mit überwiegend hoch dargestellt.

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen

Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist anzunehmen, dass ein Altlasten- / Kontaminationsrisiko auf dem Planungsgebiet nicht gegeben ist. Der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt Erding sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmittel oder Blindgänger sehr unwahrscheinlich. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung führt baubedingt zum Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt. Baufelddränung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) bedingen eine Bodenzerstörung durch Versiegelung. Der Oberbodenabtrag bewirkt meist einen Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gründungsmaßnahmen und Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Zudem verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Unfälle können evtl. zu Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Flächenversiegelung durch die geplanten Gebäude und Beläge führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt wie z.B.

- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung,
- Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit,
- Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen,
- natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden

Indirekte Auswirkungen auf die Böden über Luft und Wasser im Randbereich von Erschließungen durch flüssige, lösliche und feste Schadstoffe (z.B. Treibstoff, Tausalz, Reifenabrieb) können sich im benachbarten Bodenbereich ablagern. Durch Unfälle oder falscher Umgang mit Stoffen können weitere Kontaminationen des Bodenkörpers entstehen.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

3.4.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Boden, zu erwarten:

- weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
- weiterhin Straßennutzung
- weitgehender Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Erhalt der Bodenfunktionen
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Beschreibung (Basisszenario)

Oberflächengewässer

Bestehende Oberflächengewässer sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Im Süden grenzt ein Weiher an.

Überschwemmungsbereiche

Gemäß Bayernatlas liegt das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Nur im Südwesten ist ein wassersensibler Bereich eingezeichnet. Ein wassersensibler Bereich ist ein Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser) beeinträchtigt werden können.

Grundwasser

Aussagen zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass im südwestlichsten Geltungsbereich das Grundwasser oberflächennah ansteht.

Versickerungsfähigkeit, Entwässerung

Über die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser gibt es keine aktuellen Erkenntnisse. Nach Angaben und aus Erfahrungen der Gemeindeverwaltung lässt sich vermuten, dass die Versickerung als ungünstig einzustufen ist.

Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe

Das LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Region München stellt in der Potenzialkarte für das Schutzgut Wasser das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat) als hoch dar.

3.5.2 Auswirkungen

Oberflächengewässer

Der vorhandene angrenzende Weiher wird durch die Planung nicht verändert.

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Flächeninanspruchnahme durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung führt zu einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, der Einsatz von Baumaschinen kann zu einer Schadstoffbelastung oder -eintrag (v.a. flüssige Substanzen wie Benzin, Diesel, Öl) führen und Unfälle verursachen evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist im überwiegenden Planungsbereich nicht zu erwarten. Eventuell werden Bauwasserhaltungsmaßnahmen im Südwesten des Geltungsbereichs erforderlich.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz. Eine Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildungsrate ist die Folge. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. in Folge des Verkehrs ist nicht auszuschließen. Dennoch ist das Kontaminationsrisiko des Grundwassers anlage- und betriebsbedingt als gering einzustufen.

Das Schutzgut Wasser besitzt in weiten Teilen geringe Bedeutung, die entstehenden Eingriffe können durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers reduziert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bau-, betriebs- und anlagebedingte Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

3.5.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung und Grünlandnutzung im Südwesten
- ungehinderter Niederschlagswasserabfluss auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche, Erosionsgefahr

3.6 Schutzgut Klima/Luft

3.6.1 Beschreibung (Basisszenario)

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Übergangsbereich zum Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland, der ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit Niederschlägen in allen Monaten und den höchsten Niederschlägen in den

Sommermonaten aufweist. Die jährlichen Niederschläge nehmen dem Großraumklima von den Alpen bis zur Donau folgend auch im Landkreis von Süd nach Nord kontinuierlich ab.

Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 850 und 950 mm, die Hauptniederschläge fallen im Sommer, wo gehäuft Starkregenereignisse vorkommen. Die langjährigen Mittelwerte der Temperatur liegen zwischen 7,0 und 8,0 ° Celsius. Die Anzahl der frostfreien Tage liegt im gesamten Landkreis zwischen 180 und 190 Tage, die Hügelländer im Osten weisen aber weniger Sonnentage im Jahresdurchschnitt auf als die Schotterebene oder das Isartal. In den stärker reliefierten Hügelländern kommt es zusätzlich häufiger zur Ausbildung von unterschiedlichen Lokalklimaten. Besonders während der Sommermonate zeigt sich die Tendenz einer Temperaturabnahme mit steigender Höhe.

Kaltluft, Durchlüftung

Hierzu liegen keine genaueren Erhebungen oder Angaben vor. Im LEK werden keine Kaltluftabflussbahnen bzw. Luftleitbahnen und die Umgebung von Baustarring nicht als klimabedeutsamen Raum dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet keine oder nur eine untergeordnete lokal klimatische Bedeutung für einen möglichen Kaltluftabfluss hat. Die Kaltluftbildung ist abhängig von der Art des Bewuchses, so haben Grünland, Brachflächen oder Äcker mit dichtem Bewuchs die höchste Kaltluftproduktionsrate. Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche trägt aber nur sehr kleinflächig als Kaltluftproduzent zur Verbesserung der Gesamtklimasituation bei.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann zu Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Durch die Neuplanung und die beabsichtigte Baudichte wird sich das örtliche Kleinklima nicht wesentlich gegenüber dem Ausgangszustand verändern. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung bei den Verkehrsflächen und Mindeststandards zur Grünordnung wirken sich positiv auf die klimatischen Auswirkungen aus.

Aus klimatischer Sicht geht durch die Versiegelung eine Fläche für die Frischluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Da sich allerdings im Umfeld keine verdichtete und versiegelte Siedlungsflächen befinden, ist die Bedeutung eher untergeordnet zu bewerten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die Auswirkungen durch die Neuplanung mit einer geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen werden im vorliegenden Bauleitplan von der Gemeinde Kirchberg verfolgt:

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform).
- Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik).
- energieeffiziente Erstellung der Gebäude im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen.
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Bepflanzungsfestsetzungen für private Grundstücksflächen und Ausgleichsflächen => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung) und Bindung von CO₂-Emissionen.
- Ableitung des wild abfließenden Hangwassers bei Starkniederschlägen

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

3.6.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten:

- weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
- Erhalt dieser Fläche zur Kalt- und Frischluftproduktion
- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung
- Keine Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung des evtl. Klimawandels)

3.7 Schutzgut Landschaft

3.7.1 Beschreibung (Basisszenario)

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen vorhandener Siedlung Baustarring, vereinzelt Bauten und umgebender Landschaft des tertiären Hügellandes. Nördlich der Straße ist die Landschaft aufgrund der ackerbaulichen Nutzung monostrukturiert und homogen; es sind nahezu keine Vegetationsstrukturen oder anderweitige Gliederungselemente zu verzeichnen. Besonders hervorzuheben sind die Feuchtgebiete südlich und südöstlich des Geltungsbereichs. Durch die gewässerbegleitende Vegetation und Bruchwäldchen wird die Landschaft abwechslungsreich und attraktiv für eine naturbezogene Erholungsnutzung und das Landschaftserleben.

Das LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Region München stellt in der Karte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ die Kreisstraße ED 26 als Radweg dar und stuft die landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt außerhalb des Planungsgebiets als „hoch“ und den Erlebniswert als „vorhanden“ ein. Das Planungsgebiet selbst wird im LEK bereits als nichtbewertete Siedlungsfläche dargestellt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Wirkungsprognose

Baubedingt führt die Baufeldräumung, die Baustelleneinrichtung und die Baumaschinen zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes, Gründungsmaßnahmen, Baugruben und Abgrabungen können eine temporäre Veränderung der Morphologie bedingen. Darüber hinaus sind dauerhafte topografische Veränderungen zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führen zu einer grundsätzlichen Veränderung des Landschaftsbildes.

Durch die geplante Bebauung werden die vereinzelt stehenden Wohngebäude stärker an Baustarring angebunden. Die Landschaft wird von der Hauptstraße aus weniger erlebbar. Dennoch werden keine landschaftlich wertvollen Räume durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt, da diese sich außerhalb des Bebauungsplans befinden. Zudem schaffen die geplanten Ausgleichsflächen eine angemessene Einbindung in die umgebende Landschaft.

In der Gesamtbetrachtung sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild die Umweltauswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan ergeben, als gering einzustufen.

3.7.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten:

- weiterhin landwirtschaftliche Nutzung und damit der Erhalt der offenen Kulturlandschaft und ihrer Wirkung als Teil eines monokulturellen Agrarraums,
- keine Veränderung der Fernblicke

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

3.8.1 Beschreibung (Basisszenario)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorhanden und bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal (*D-1-7638-0014 Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit*) befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Weitere Kultur- Sach- oder sonstige Schutzgüter sind im Plangebiet und in der Nachbarschaft nicht bekannt oder betroffen. Es existieren keine Blickbeziehungen zu Kirchen.

Das Planungsgebiet hat deshalb insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter.

3.8.2 Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass Kultur- Sach- oder sonstige Schutzgüter betroffen sind.

3.8.3 Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten.

3.9 Biodiversität und Wirkungsgefüge

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten.

Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Überbauung und Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert.

Die Wechselwirkungen sind in der Summe beachtlich und werden durch Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeschwächt.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (Landwirtschaft, bestehender Betrieb) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigenden negativen Wechselwirkungen durch die Planung, vorbehaltlich der vorangegangenen Untersuchung der einzelnen Schutzgüter. Zwar werden landwirtschaftliche Flächen überplant, was somit eine Änderung für die Pflanzen- und Tierwelt bewirkt, jedoch entstehen durch die Planung neue Randeingrünungen und Baumpflanzungen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Bauleitplanung werden an einer geeigneten Stelle ausgeglichen (s. auch Kapitel 5.2).

Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. Es sind danach keine Auswirkungen auf die Biodiversität zu erwarten.

4 **Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet. Es wird zwischen den baubedingten Auswirkungen, die während der Bauzeit auftreten können

(überwiegend zeitlich begrenzt) und den anlage-/betriebsbedingten Wirkfaktoren, welche die angestrebte Flächennutzung und deren Betrieb an sich verursacht (dauerhaft), differenziert:

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch: - Emissionen, - Erholung	ja, gering	- Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen Abgase, Staub- und Lärmbelastung.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	ja, gering	- Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung - Allgemeine Beeinträchtigung und Störung von Individuen - Allgemeiner Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte)
Boden, Fläche	ja, gering	- Verdichtung des Bodens - Entzug von Boden mit Verlust der Funktionen für den Naturhaushalt - ggf. temporäre Baustelleneinrichtungen und Baustraßen - Gründungsmaßnahmen, Baugruben - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen - Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial
Wasser	ja, gering	- Entzug von Boden mit Funktionen für den Wasser-Naturhaushalt - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination - geringes Risiko eines temporären Wasseraufschlusses bei Auftreten von Schichtwasser - geringes Kontaminationsrisiko bei temporär hohen Grundwasserständen - ggf. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen
Klima	ja, gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	ja, gering	- Abgrabungen, Baugruben - allgemeine höhenmäßige Geländeänderungen
Kultur- und Sachgüter	keine	- kein Bodendenkmal zu erwarten - keine Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen vorhanden

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen und evtl. positive Auswirkungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da sich bei dem Vorhaben die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
Mensch: - Emissionen / Immissionen - Erholung	ja, gering	- geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten - Geringfügige Verbesserung der Erholungsnutzung durch geplanten Gehweg - geringfügige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes und der Sichtbeziehungen zur Landschaft
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	ja, gering	- Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen - Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) - ggf. Unterbrechung von Wanderkorridoren, evtl. Barrierewirkung. - Vorbeeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung - Strukturaneicherung in den Gärten und an den Rändern des Planungsgebiets
Boden, Fläche	ja, gering	- nur geringfügige Ergänzung der Verkehrsflächen - dauerhafte Versiegelung durch Gebäude und Beläge - Flächeninanspruchnahme - Entzug von Boden mit Verlust der Funktionen für den Naturhaushalt
Wasser	ja, gering	- Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt - Erhöhter Oberflächenwasserabfluss - Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung - Veränderung des Wasserkreislaufs und der Wasserbilanz - geringes Kontaminationsrisiko des Grundwassers
Klima	ja gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
		- geringfügig zusätzliche Gas- und Staubemissionen durch Heizung, und Verkehr - Fläche für Kaltluftproduktion geringfügig verkleinert
Landschaft	ja, gering	- geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes - geringfügige Veränderung des Geländereiefs - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt
Kultur- und Sachgüter	keine	- kein Bodendenkmal zu erwarten - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen werden im Bebauungsplan die folgenden Vermeidungsmaßnahmen verfolgt:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

- Pflanzung einer Randeingrünung zur Rückhaltung von Staub

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- geplante Ortsrandeingrünung mit Anpflanzgebot, neuer Lebensraum für Tiere
- Baumpflanzungen in den geplanten Gärten
- Ausbildung von Zäunen ohne Sockel zur freien Landschaft hin zur Verhinderung der Barrierewirkung
- Festsetzungen zu Mindestqualitäten der Pflanzung

Schutzgut Boden, Fläche

- Ausbildung sickerfähiger Beläge
- Ausnutzung der bestehenden Straßenflächen
- Reduzierung der Verkehrsflächen und Querschnitte auf die notwendigen Erfordernisse

Schutzgut Wasser

- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Sammlung und Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser
- ggf. Dachbegründung auf Garagen und Nebengebäuden zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses
- Breitflächige Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter über bestehenden Regenwasserkanal
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. auf Stellplätzen
- Ableitung des wild abfließenden Hangwassers bei Starkregen

Schutzgut Klima, Luft

- möglicher Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarkollektoren für Warmwasser)
- Staubbinding durch Randeingrünung mit Bäumen und sonstigen Gehölzen
- CO₂-Bindung durch Pflanzungen (klimatisch wirksame Flächen, Verdunstung, Beschattung)

Schutzgut Landschaft

- Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen
- offene Bauweise
- textliche Festsetzungen zum Maß der Bebauung und Baugestaltung

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Grundlage wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet und im vorliegenden Regelverfahren methodisch in folgenden Arbeitsschritten vorgegangen:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens erfolgt aus der Bestandsaufnahme eine Bewertung und Zuordnung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Aus der im Kapitel 4 beschriebenen Bestandssituation folgt, dass die wesentlichen Bestandselemente in der Summe der Betrachtung der unterschiedlichen Schutzgüter der Kategorie I, Oberer Wert – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zuzuordnen sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufungskriterien für die Erweiterungsfläche im Überblick:

Schutzgut	Kategorie	Einstufungskriterien
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	- Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland
Boden	II, unterer Wert	- anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	<i>Überwiegender Teil: II, unterer Wert kleinräumig: III</i>	- <i>voraussichtlich hoher Grundwasserflurabstand nördlich der Straße</i> - <i>voraussichtlich niedriger Grundwasserflurabstand südwestlich der Straße</i>
Klima und Luft	I, oberer Wert	- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	- ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

5.2.2

Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs

Die gesamte Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zugeordnet, da die geplante GRZ (=0,4) mehr als 0,35 beträgt.

Die künftigen internen Ausgleichsflächen, nicht überbauten Flächen für die Landwirtschaft und die nicht überbauten Straßenbegleitgrünflächen werden nicht in die Ermittlung der für den Ausgleich relevanten Eingriffsfläche einbezogen.

Durch die oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1) lässt sich ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,3 begründen.

5.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen



Abb. 3: Darstellung der Eingriffe (= graue schraffierte Flächen), ohne Maßstab

Überlagerung:
 Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit (Kategorien) und Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

■ Kategorie I
 Gebiete mit geringer Bedeutung, hier intensiv genutztes Grünland

Eingriffsschwere:

▨ Typ A, - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

▨ Typ A, - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35), hier aus den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

▨ Der Eingriff ist dem Feld A I zuzuordnen.
 Feld A I (Faktor 0,3-0,6)

Sonstiges

▬ Geltungsbereich

▬ Retentionsmulde

▬ Kein Eingriff - bestehende Straße

▬ Kein Eingriff - geplanter Schotterrasen, bestehender Graben oder Straßenbegleitgrün

▬ Kein Eingriff - landwirtschaftliche Fläche (Grünland)

▬ Interne Ausgleichsfläche

▬ Anpflanzgebot

Ausgleichsflächenzuordnung

1.) $1028 \text{ m}^2 \times 0,3 = 308 \text{ m}^2$
 $+ 54 \text{ m}^2 * = 362 \text{ m}^2$

Ⓐ 362 m² Hecke

3.) $2415 \text{ m}^2 \times 0,3 = 725 \text{ m}^2$
 $+ 128 \text{ m}^2 * = 853 \text{ m}^2$

Ⓑ 571 m² Artenreiche Wiese mit Hecke und Retentionsmulde

Ⓒ 282 m² Artenreiche Wiese mit Bäumen und Hecke

*) Eingriff aus den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, anteilige Zuordnung:

$605 \text{ m}^2 \times 0,3 = 182 \text{ m}^2$

$182 \text{ m}^2 \times 1028 \text{ m}^2 / 3443 \text{ m}^2 = 54 \text{ m}^2$ zu A)

$182 \text{ m}^2 \times 2415 \text{ m}^2 / 3443 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$ zu B und C)

Abb. 4: Zeichenerklärung und Eingriffsermittlung

Somit ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von 4.048 m² und ein Ausgleichsflächenbedarf von **1.215 m²**.

5.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Bebauungsplans, an den Nord, Süd- und Ostgrenzen des Geltungsbereichs angeordnet. Die internen Ausgleichsflächen betragen 1.805 m². Bei diesen Flächen handelt es sich um einen derzeit intensiv genutzten Acker bzw. ein intensiv genutztes Grünland südwestlich der Straße.

Folgende ökologische Aufwertungsmaßnahmen sind geplant:

Ausgleichsflächen B, C (vgl. TF 1 in den Bebauungsplan-Festsetzungen) – Freiwachsende Baum- und Strauchhecke, naturnahe Mulde zusätzlich im Bereich der Ausgleichsfläche nur in B

In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Maßnahmen zur Errichtung und zur Pflege, sowie die Angaben der Auswahl und Mindestqualität dargestellt. Die notwendigen Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten (s. Hinweise durch Text).

Die konkreten Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind vor Satzungsbeschluss abschließend zu definieren und rechtlich zu sichern. Hierfür ist mit den Grundstückseigentümern, auf deren Grundstücken die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für die jeweilige durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen.

Auswahlliste Baumarten 3. Wuchsordnung:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Malus in Sorten (Apfel - Wildform oder Obstbaum in Sorten)
- Mespilus germanica (Mispel)
- Pyrus communis (Birne - Wildform oder Obstbaum in Sorten)
- Salix caprea (Kätzchen-Weide, Sal-Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Auswahlliste Großsträucher:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen)
- Salix caprea (Kätzchen-Weide, Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Auswahlliste sonstiger kleinwüchsiger Sträucher s. unten

Ausgleichsfläche A (vgl. TF 2 in den Bebauungsplan-Festsetzungen) - Feldhecke
aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen

In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Maßnahmen zur Errichtung und zur Pflege, sowie die Angaben zur Zusammensetzung, Pflanzenart und Mindestqualität dargestellt.

Auswahlliste Baumarten wie oben, zusätzlich:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Auswahlliste Straucharten:

- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn)

- Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rosa gallica (Essig-Rose)
- Rosa glauca (Hecht-Rose)
- Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gew. Schneeball)
- Viburnum lantana (Winter-Schneeball)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollen spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes hergestellt werden.

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

Durch die zuvor genannten Aufwertungsmaßnahmen kann der Anerkennungsfaktor für die Ausgleichsfläche mit 1,0 angesetzt werden. Somit ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

auszugleichender Flächenbedarf =	1.1215 m ²
minus interne Ausgleichsfläche A (TF 2)	- 362 m ²
minus interne Ausgleichsfläche B (ein Teil von TF 1)	- 571 m ²
minus interne Ausgleichsfläche C (ein Teil von TF 1)	- 282 m ²
Überschuss/Minus	0 m²

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

6 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Empfehlenswert ist eine routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Abstand von 5 - 7 Jahren.

Im Rahmen des Monitorings ist v.a. zu überprüfen, ob die Maßnahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen, sich hinsichtlich Dichte, Qualität und Ausprägung ausreichend entwickelt haben.

Dazu ist noch vor Ende der Gewährleistung der Pflanzungen ein Ortstermin durchzuführen, um evtl. weitergehende Maßnahmen zu klären. Später wird im Zeitabstand von ca. 5 - 7 Jahren eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung und der visuellen Wirkungsweise empfohlen.

7 **Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen**

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes wurden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 14 (München)
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK14) Region München, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- BayernAtlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- UmweltAtlas, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-web), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Erding
- Liste der Boden- und Baudenkmale im DenkmalAtlas, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchberg

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist der Bebauungsplan „Baustarring-West“. Die bauliche Entwicklung westlich von Baustarring war bereits seit 2001 eine im Flächennutzungsplan formulierte Entwicklungsabsicht der Gemeinde Kirchberg. Durch die gewählte Planungsvariante werden die bestehenden Erschließungsflächen sowie Infrastruktur genutzt und Vorkehrungen gegen Schäden bei Starkregen getroffen.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Raumes und bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei der Umsetzung der Planung die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen. Die in Kapitel 5.1 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter. Durch das Monitoring gemäß Kapitel 6 sollen unerwartete oder nachteilige Effekte auf die Schutzgüter dauerhaft vermieden werden.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch und seine Gesundheit	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden, Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine	keine

Landshut, 15.09.2021, 19.04.2023, 12.07.2023

gez. Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin