

GEMEINDE HETTENSHAUSEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 23 „WEBLINGER FELD“ – 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Planfertiger:

Bebauungsplan

WipflerPLAN
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Fon 08441/5046-22
Fax 08441/490204
Mail: ub@wipflerplan.de

Grünordnungsplan

KINDHAMMER | LandschaftsArchitekten+Stadtplaner
Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Fon 08441/8979-0
Fax 08441/8979-29
Mail: info@kindhammer.de

Stand 25. Januar 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Geltungsbereich und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
2. Lage des Planungsgebietes	4
3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung	5
4. Planung	6
4.1 Festsetzungen	6
4.2 Erschließung	7
5. Wasserwirtschaft	8
6. Grünordnung	9
6.1 Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung	10
6.2 Planung	21
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
7.1 Rechtliche Grundlage	23
7.2 Methodik	23
7.3 Schritt 1: Bestandsaufnahme und –bewertung	24
7.4 Schritt 2: Ermitteln der Eingriffsschwere	26
7.5 Schritt 3: Kompensationsumfang und Bilanzierung	28
7.5.1 Flächenbezogener Kompensationsumfang	28
7.5.2 Weiterer Kompensationsumfang aufgrund anderweitiger Einflussgrößen	30
7.6 Schritt 4: Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	31
8. Entwässerungskonzept	34
9. Flächenbilanz	34
Unterschriften	35
Literaturverzeichnis / Verwendete Unterlagen	36

Anlagen:

1. Umweltbericht vom 21.05.2012
2. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kurz-saP) vom 21.05.2012

1. GELTUNGSBEREICH UND DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeinderat Hettenshausen hatte in seiner Sitzung am 04.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Weblinger Feld“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasste ursprünglich folgende Flurstücke:

413, 413/2, 414, 414/1, 414/2, 415/4, 425 T (Eckfeldweg), 427 T (Wirtschaftsweg), 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 343T. (Scheyerer Straße), 334T.

Aufgrund eines Bürgerentscheids wurde das Bauleitplanverfahren nicht weitergeführt.

Am 28.09.2011 hat der Gemeinderat (erneut) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weblinger Feld“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke des ursprünglichen Planungsgebietes (BP Nr. 20 „Weblinger Feld“) mit folgenden Änderungen:

Die Teilflächen der Flurnummern 326, 327 und 329 werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich wird im Nordosten um die Flur-Nr. 413 erweitert. Außerdem wird der Geltungsbereich auf das Ausgleichsgrundstück Flst.-Nr. 555/2 erstreckt.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt.

Ein auch gegen diesen Entwurf des Bebauungsplans initiiertes Bürgerbegehren war erfolglos. Es wurde im Bürgerentscheid vom 25.03.2012 abgelehnt.



Abb. 1: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettenshausen [16]

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2013 wurde mit Bekanntmachung vom 15.05.2013 rechtskräftig.

1. Änderung

In der Sitzung am 08.12.2015 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Anlass der 1. Änderung ist die Notwendigkeit zur Konkretisierung einzelner Festsetzungen zu Höhen und Geländeänderungen:

Der notwendige Geländeanschluss an den Verlauf der Erschließungsstraße war durch die bisherigen Festsetzungen nicht geregelt.

Hierzu wird eine Festsetzung ergänzt.

Zudem wird die Zulässigkeit von Stützmauern außerhalb der Bauräume sowie zu zulässigen Böschungen konkretisiert.

Hierbei sind mit Ausnahme zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten Abstände zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Als Abweichung zum Art. 6 BayBO wird für Grenzgaragen eine mittlere Wandhöhe von max. 4,0 m zugelassen.

Dies ist aufgrund der bewegten Topographie notwendig.

Redaktionell wird die Parzellierung (Parzelle 9 und 10) an die aktuelle DFK angepasst.

Zudem wurde in Absprache mit der UNB die Lage der Ausgleichsfläche gering weiter nach Osten zur Ilm verschoben.

Sie liegt nun auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 555 und 556, Gemarkung Hettenshausen.

Die exakte Lage kann nach Abmarkung der Grenzen dargestellt werden.

Der Umfang, sowie die Maßnahmen bleiben unverändert.

Weitere Änderungen werden nicht vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet grenzt westlich an die bestehenden Baugebiete Eckwegfeld und Eckfeldweg an.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Erweiterungsfläche des gemeindlichen Friedhofs begrenzt.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab.

3. ÜBERGEORDNETE BELANGE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Hettenshausen liegt als nicht zentraler Ort in der Region Ingolstadt auf einer Entwicklungsachse (München-Ingolstadt) mit überregionaler Bedeutung in einem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume Dachau und Augsburg.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm gelten neben einer nachhaltigen und ressourcenschonenden räumlichen Entwicklung u. a. folgende Ziele, bzw. Grundsätze:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (LEP 2013, 1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 2013, 1.1.1 (G)).

Als übergeordnete Ziele (Z), bzw. Grundsätze (G) im Regionalplan gelten u. a.:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (RP B III 1.1(G))
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (RB B III 1.1.1 (G))
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (RB B III 1.1.2 (Z))
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (RB B III 1.2 (Z))

Die Ausweisung des Wohngebietes „Weblinger Feld“ in Hettenshausen dient dem organischen Wachstum der Gemeinde Hettenshausen.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und für den aktuellen Bedarf berücksichtigt.

Die Gemeinde Hettenshausen hat im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung 2006) den Bedarf an Wohnbauflächen dargelegt. Demnach wurde für den gesamten Gemeindebereich ein Bedarf von ca. 6 ha an Wohnbauflächen ermittelt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden verschiedene Varianten für die Ausweisung von Baugebieten untersucht:

- Die Dorfgebietsflächen am südwestlichen Ortseingang bieten aus ortsplanerischer Sicht gute Entwicklungsmöglichkeiten.
Die Flächen stehen aber aufgrund der derzeit vorwiegend noch landwirtschaftlichen Nutzung absehbar nicht zur Verfügung.
- Eine weitere Entwicklung des Ortsteiles Reisgang ist nur durch ein „Überspringen“ der Bahnlinie möglich.
Aufgrund der gegebenen Problematik vor allem in Bezug auf Erschließung und Immissionsschutz wurde diese Variante bislang nicht weiter verfolgt.

- Ortsplanerisch weitgehend unbedenklich wurde dagegen die Entwicklung im Westen von Hettenshausen beurteilt und hier die für den Bedarf zusätzlich notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.
Um auch den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken zu können, hat die Gemeinde im Zuge eines Einheimischenmodells Flächen bzw. Miteigentumsanteile an den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans erworben.
Damit wird auch eine zügige Umsetzung der geplanten Bauflächen unterstützt.

Die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführte Untersuchung über die Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch weiterhin aktuell und zutreffend. Die im Jahr 2006 erstellte Untersuchung prognostiziert eine jährliche Steigerung der Einwohnerzahl in Höhe von ca. 0,5 bis 0,8 %. In absoluten Zahlen ergibt sich ein jährliches Bevölkerungswachstum von 9 bis 15 Einwohnern. Die seitdem tatsächlich eingetretene Bevölkerungsentwicklung hat diese Prognose bestätigt. Die Bevölkerung hat im Zeitraum zwischen Januar 2006 und Januar 2013 um insgesamt 76 Einwohner bzw. ca. 4 % zugenommen. Durchschnittlich stieg die Einwohnerzahl seit Januar 2006 jährlich um ca. 11 Einwohner. Diese Steigerung der Bevölkerungszahl erfolgte zwar naturgemäß nicht gleichmäßig. Der Vergleich der Einwohnerzahlen jeweils zum Januar eines Jahres zeigt jedoch, dass die Einwohnerzahl in fast allen Jahren stieg. Die Steigerung der Bevölkerungszahl seit 2006 um durchschnittlich 11 Einwohner im Jahr entspricht der angestrebten Bevölkerungsentwicklung von 9 bis 15 Einwohner je Jahr.

Der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen kann auch nicht durch Bebauung der im Gemeindegebiet derzeit vorhandenen Baulücken gedeckt werden. Die Gemeinde Hettenshausen führt ein sog. „Baulückenkataster“, das zuletzt im Jahr 2012 aktualisiert wurde. Daraus ergibt sich ein aktueller Bestand von insgesamt 53 „Baulücken“. Die Gemeinde hat außerdem durch eine Eigentümerbefragung ermittelt, dass aktuell, d.h. zum Stand Mai 2013, tatsächlich lediglich zwei Grundstücke am „freien Markt“ zur Veräußerung und somit einer Bebauung durch Interessenten zur Verfügung stehen.

4. PLANUNG

4.1 Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 zulässigen Nutzungen Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und Nr. 5 – Tankstellen ausgeschlossen. Auf die Zulässigkeit dieser Nutzungen wird aus ortsgestalterischen Gründen und um ein zu hohes Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und den bestehenden angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden, verzichtet.

Insgesamt sind 38 Bauparzellen vorgesehen, auf denen jeweils die Errichtung eines Einzelhauses zulässig ist.

Da sich das Wohnbaugebiet an die bestehende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild), erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse (II) sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten.

Zudem erfolgt aus oben genanntem Grund eine Höhenbeschränkung der Gebäude auf maximal 6,5 m gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhenlage der Gebäude wurde auf Grundlage der Erschließungsplanung in Metern über Normalnull, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, festgesetzt.

Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

Dies bedeutet, dass bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 der Ausbau des 2. Geschosses nur beschränkt möglich ist. Diese Reduzierung wurde vorgenommen, um die Größe der Baukörper in dieser Ortsrandlage zum Schutz des Ortsbildes gering zu halten.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen abgegrenzt.

Auf weitere Festsetzungen zur Gestaltung (z. B. Dachform, Dachneigung usw.) wird verzichtet, damit die jeweiligen Bauherren die Bauvorhaben innerhalb der getroffenen Festsetzungen individuell gestalten können.

4.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über zwei separate Straßenzüge.

Der südliche Teilbereich mit 21 Grundstücken wird von Südosten von der Scheyerer Straße über eine Ringstraße erschlossen.

Der nördliche Teilbereich mit 17 Parzellen wird über eine Verlängerung des Eckfeldweges erschlossen. Diese ist als Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage geplant.

Nach Westen werden von dieser Straße aus, über kleinere Stichstraßen, vier Wohnhöfe erschlossen.

Da hier die Wendeanlagen mit 12,0 m Durchmesser für Müllfahrzeuge nicht ausreichend groß bemessen sind, sind Abstellflächen für Abfalltonnen an der Haupteerschließungsstraße vorgesehen.

Zwischen den beiden unabhängigen Erschließungseinheiten ist eine fußläufige Verbindung geplant.

Durch das Verkehrsgutachten des Gutachters INGEVOST vom September 2011 [10] ist geklärt, dass gegen diese Erschließung keine fachlichen Bedenken bestehen.

Der Bebauungsplan – mit dem getrennten Erschließungskonzept – teilt zunächst einmal das künftige Gesamt-KFZ-Verkehrsaufkommen auf zwei Erschließungspunkte auf, so dass eine völlig freie Routenwahl im Raum nicht möglich ist. Mit dem Verhältnis 55/45 (südliche / nördliche Anbindung) wird der Scheyerer Straße, dem weniger empfindlicheren Straßenzug, die größere Verkehrsmenge zugeordnet.

Die – potenziell eher empfindlicheren – Straßenzüge Eckfeldweg und Kreuzberg haben in der Summe künftig den ganzen Tag über absolute Verkehrsbelastungswerte zu erwarten, wie sie für derartige Straßenarten sonst als Stundenwerte noch üblich bzw. zulässig sind.

Insofern gibt es aus verkehrlicher Sicht keine Gründe, die dieser Planung entgegenstehen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verbindung beider Erschließungsstraßen durch einen kombinierten Geh- und Radweg, ermöglicht dem Fuß- und Radverkehr Routenwahlfreiheit mit möglichst kurzen Wegeverbindungen.

Die Gemeinde Hettenshausen hat auf Grundlage dieses Verkehrsgutachtens außerdem eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die die Immissionsbelastung aus der Verkehrszunahme durch das neue Wohngebiet an der bestehenden Nachbarschaft berechnet und beurteilt. Die Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult (Ing.-GmbH), April 2012, [11] ist wie folgt vorgegangen und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an § 41 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Eisenbahnen und Straßenbahnen sicherzustellen ist, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, in Verbindung mit dem Entscheid des BVerwG vom 17.03.2005, wonach als Folge des Straßenbauvorhabens der zunehmende Verkehr auf einer anderen, vorhandenen Straße berücksichtigt werden soll, wenn dieser mehr als unerheblich ist und ein eindeutiger Ursachenzusammenhang zwischen dem Straßenbauvorhaben und der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der anderen Straße besteht.

Demnach wurde geprüft:

- ob sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen und
- ob der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für ein Kern-, Misch-, und Dorfgebiete von $IGW_{Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{Tag} = 54 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird.

Die Begutachtung beruht auf den Ergebnissen der Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen Bebauungsplan Nr. 23 „Weblinger Feld“ und den Schallberechnungsdaten des Büro INGEVOST.

Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass sich auf den Straßenabschnitten Kreuzberg/westlich und auf dem Eckfeldweg die Immissionsbelastung um 3 dB(A) erhöht. Der Grenzwert der 16.BImSchV für ein Mischgebiet Tag und Nacht wird sicher eingehalten, auch der um 5 dB(A) niedrigere Grenzwert für ein Wohngebiet wird sicher eingehalten. An allen weiteren Straßenabschnitten liegt die Erhöhung bei $< 2 \text{ dB(A)}$.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße kein Anspruch auf Schallschutz besteht.

5. WASSERWIRTSCHAFT

Baugrundverhältnisse

Durch das Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler wurden bereits im Jahr 2007 Baugrunduntersuchungen für das geplante Baugebiet „Weblinger Feld“ durchgeführt. Der Baugrund ist vor allem durch Lehm und Ton geprägt. Südlich der Scheyerer Straße steht eine ca. 3,60 m mächtige Lehm- und Tonschicht unter dem Oberboden an, so dass hier gespannte Grundwasserverhältnisse vorherrschen. Der Ton wird durch Kiese und Sande unterlagert. Im mittleren Teil des Baugebietes, nördlich der Scheyerer Straße, stellen sich die Baugrundverhältnisse ähnlich dar. Unter einer 5 m mächtigen Schicht aus Lehm und Ton steht gespanntes Grundwasser an. Im entspannten Zustand steht das Grundwasser ca. 3 m unter Gelände an. Im Norden des Baugebietes wurde bei der Sondierbohrung eine ca. 8,10 m mächtige Schicht aus Lehm angetroffen.

Auf Grund der mächtigen Lehmschichten im Baugrund ist eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht möglich.

Schmutzwasserableitung

Das Baugebiet „Weblinger Feld“ soll im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem geplanten Baugebiet erfolgt an das bestehende Mischwasserkanalssystem in Hettenshausen. Die Schmutzwasserentsorgung von Hettenshausen erfolgt über die Kläranlage Pfaffenhofen an der Ilm.

Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen soll über zwei Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Weblinger Bach eingeleitet werden.

Ein Teil des Außengebietswassers von den nordwestlich angrenzenden Feldern soll vor dem Baugebiet (Flurstück 413) in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt über Mulden entlang der westlichen Seite des Baugebietes in den Weblinger Bach geführt. Das Regenrückhaltebecken wird für ein 10-jähriges Ereignis ausgelegt. Die Mulden werden zum HQ100-Schutz des Baugebietes für ein 100-jährliches Regenereignis bemessen.

Das westlich angrenzende Außengebiet, das bisher an die Mischwasserkanalisation in der Scheyerer Straße angeschlossen war, wird zusammen mit den Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet „Weblinger Feld“ in einem Regenrückhaltebecken südlich der Scheyerer Straße zwischengespeichert. Das geplante Becken wird außerhalb der Trinkwasserschutzzone angeordnet.

Der Anteil des Rückhaltevolumens für das Regenwasser aus dem Baugebiet wird entsprechend den Vorschriften mit einem 5-jährlichen Regenereignis und der Anteil für das westliche Außengebiet mit einem 10-jährlichen Regenereignis berechnet.

Für die Bemessung der Regenwasserableitung und der Regenwasserspeicherung werden das Arbeitsblatt DWA A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und das Merkblatt DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) beachtet.

6. GRÜNORDNUNG

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der in den Bebauungsplan integriert wurde. Ergebnisse und Ziele der Grünordnungsplanung sind somit unmittelbar in die städtebauliche Planung mit eingeflossen.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Grünordnerische Gestaltung und Sicherstellen einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücke und der Freiflächen,
- Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und
- Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

6.1 Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird vollständig landwirtschaftlich genutzt (Acker, intensiv genutztes Grünland).



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung:

- **Arten und Lebensräume:**

Potenziell natürliche Vegetation:

Die Standorteinheit des flachen, süd- bis südostexponierten Hanges der Löss- bzw. Lößlehmlandschaften auf Braunerden ist das Hauptverbreitungsgebiet der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes (*Galio-Carpinetum typicum*), Südbayern-Rasse.

Standortgerechte Baum- und Straucharten sind [14]:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Birke (*Betula pendula*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*), gebietsweise auch Weiß-Tanne (*Abies alba*).

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weiß-Dorn (*Crataegus oxyacantha*), Eingrifflicher Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die vorstehend beschriebenen Verhältnisse können im Plangebiet nicht mehr beobachtet werden.

Reale Vegetation:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet sich folgender Vegetationsbestand :

- Landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland)
- Intensiv genutztes, artenarmes Grünland (Wirtschafts-, Mähwiese), gedüngt
- Feldweg, weitgehend ohne begleitenden Ackerrandstreifen
- 3 großkronige Einzelbäume, sonst kein weiterer Gehölzbestand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23 Weblinger Feld
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
1. Bestandsaufnahme

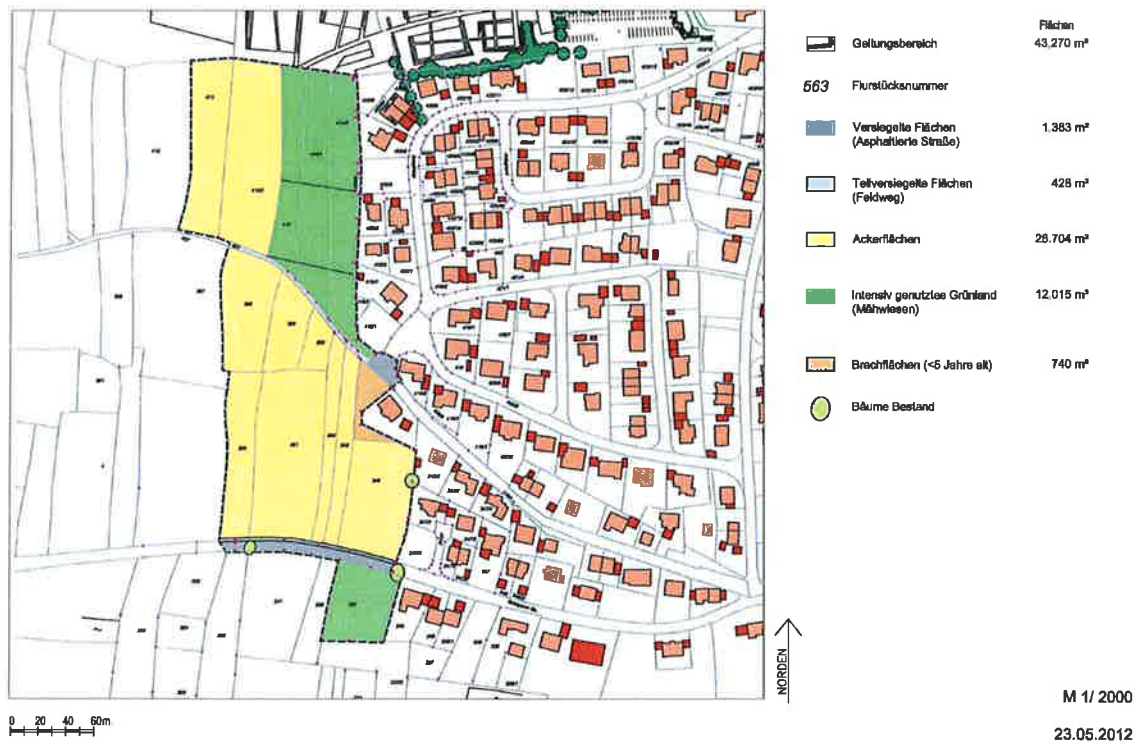


Abb. 3: Bestandsaufnahme (Flächennutzung, reale Vegetation) (Quelle: Eigene Erhebungen 27.06.2009 und 11.05.2012)



Abb. 4: Nördliches Plangebiet, Blick von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Süden



Abb. 5: Nördliches Plangebiet, Blick vom Feldweg nach Nordosten



Abb. 6: Feldweg, Blick von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Osten



Abb. 7: Südliches Plangebiet, Blick vom Feldweg nach Süden



Abb. 8: Südliches Plangebiet, Blick von der Scheyerer Straße nach Norden



Abb. 9: Plangebiet südlich der Scheyerer Straße

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes finden sich keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile, Kleinstrukturen, Biotop gemäß Art 13d oder Lebensstätten gemäß Art. 13e Bay-NatSchG (siehe Abb. 10).

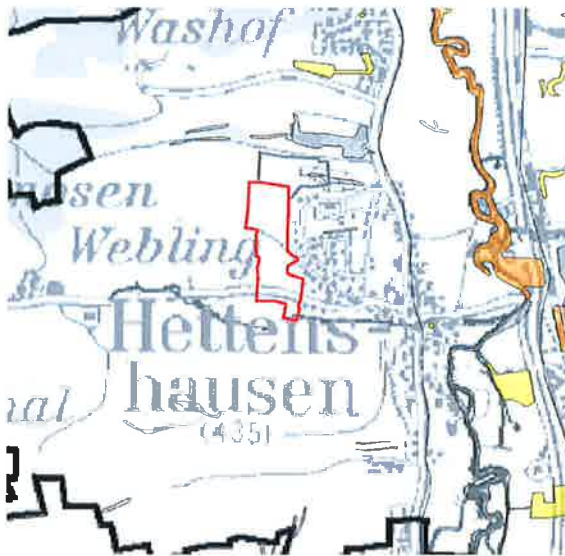


Abb. 10: Auszug amtliche Biotopkartierung (Quelle: ABSP [6])

Bewertung:

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c des Anhangs zum Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ [5], Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausprägung als ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen. Es weist eine aktuelle Lebensraumfunktion allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und Arten auf, leidet jedoch durch die Bewirtschaftung (Nährstoffeintrag durch Düngung) und die durch das Gebiet führende Scheyerer Straße (Schadstoffeintrag).

- **Boden:**

Nach der standortkundlichen Bodenkarte [3] finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieben **Bodeneinheiten** (von Norden nach Süden):



Abb. 11: Standortkundliche Bodenkarte
(Quelle: GeoFachdatenAtlas Bayern [3])



Abb. 12: Ökologischer Feuchtegrad
(Quelle: GeoFachdatenAtlas Bayern [3])

Nr. 16:

Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigen Molassematerial (**tief- bis mittelgründiger Lehm-boden** im Bereich ausstreichender schluffreicher Tertiärablagerungen).

Ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch.

Durchlässigkeit: mittel, im tieferen Unterboden gering; bei frischen Standorten zeitweilig schwache Staunässe im Unterboden möglich; Filtervermögen mittel bis hoch bei geringer Durchflussgeschwindigkeit; Sorptionskapazität hoch.

Nr. 17b:

Braunerde aus lehmiger Deckschicht über tonigem Molassematerial, z. T. schwach pseudovergleyt (**tongründiger Lehm-boden**).

Ökologischer Feuchtegrad: frisch mit hohem Feuchtphasenanteil.

Durchlässigkeit: in der Deckschicht mittel, im Unterboden gering bis sehr gering, zeitweilig Staunässe über dem tonigen Unterboden; Filtervermögen sehr hoch bei geringer bis sehr geringer Durchflussgeschwindigkeit; Sorptionskapazität sehr hoch.

Nr. 3:

Braunerde aus Lösslehm (**tiefgründiger, sandiger Lehm-boden** im Übergangsbereich von den Löß- und Lösslehm-böden zu den Böden aus sandiger Molasse).

Ökologischer Feuchtegrad: Frisch mit Trockenphasen.

Mittlere Durchlässigkeit, keine Staunässe; Filtervermögen mittel; Sorptionskapazität hoch.

Nr. 12:

Braunerde aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial (meist **tiefgründiger Sandboden**).

Ökologischer Feuchtegrad: mäßig frisch.

Durchlässigkeit hoch; Filtervermögen gering bei hoher bis mittlerer Durchflussgeschwindigkeit; Sorptionskapazität mittel.

Nr. 6a:

Kolluvium aus **lehmigen Abschwemmassen** (sehr tiefgründiger, humoser, schluffiger Lehm Boden aus abgetragenem, zusammengeschwemmtem Bodenmaterial).

Ökologischer Feuchtegrad: frisch mit hohem Feuchtphasenanteil.

Mittlere Durchlässigkeit, zeitweilig schwache Staunässe im Unterboden; Filtervermögen hoch bei mittlerer Durchflussgeschwindigkeit; Sorptionskapazität hoch.

Nr. 6b:

Kolluvium aus **lehmigen Abschwemmassen**.

Wie Nr. 6a, jedoch schwach staunass, örtlich grundwasserbeeinflusst.

Nr. 31 b:

Gley, stellenweise tiefhumos, aus **lehmigen Talsedimenten**.

Ökologischer Feuchtegrad: im nicht entwässerten Zustand feucht, nach Entwässerung mäßig feucht, in den oberen Horizonten örtlich leichter Staunässeinfluss.

Durchlässigkeit: mittel bis hoch; Filtervermögen gering bis sehr gering (bei stärkerer Entwässerung bis mittel); Sorptionsfähigkeit bis 20 cm Tiefe gering, danach steigend.

Im März 2007 wurden drei Sondierbohrungen zur Untersuchung der Sickerfähigkeit durchgeführt. Der Bericht [15] kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Im Untersuchungsgebiet sind Ablagerungen der Nördlichen Vollschorer-Abfolge (unterer Teil) mit Feinsedimenten, Sand und Kiessand verbreitet. Darüber liegt Lehm.“

Im nördlichen Bereich findet sich unter einer Mutterbodenauflage eine mächtige Lehmschicht bis in eine Tiefe von 8,10 m, darunter bis 9,70 m Sand, danach Ton.

Im mittleren Hangbereich (zwischen Feldweg und Scheyerer Straße) wurde unter einer Mutterbodenauflage bis in eine Tiefe von 2,50 m Lehm angetroffen, darunter schluffiger Ton bzw. toniger Schluff.

Im Bereich südlich der Scheyerer Straße folgt unter einer Mutterbodenauflage bis in eine Tiefe von 3,60 m Lehm, darunter schluffiger Sand und sandiger Kies.

Bewertung:

Anthropogen überprägter Boden¹, z. T. unter Dauerbewuchs (Grünland, gedüngte Wirtschaftswiese), ohne kulturhistorische Bedeutung und mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

• Wasser:

Grundwasser:

Regionaler Grundwasserleiter ist das Tertiär - Obere Süßwassermolasse.

Der Grundwasserleiter ist nicht gestört [3].

Bei den Sondierbohrungen [15] wurde das Grundwasser im nördlichen Hangbereich in einer Tiefe von 8,65 m unter Geländeoberkante angetroffen, im mittleren Bereich in einer Tiefe von 3,07 m und südlich der Scheyerer Straße in einer Tiefe von 1,80 m.

¹ Die Bodenfunktionen sind seit Jahrzehnten von der landwirtschaftlichen Nutzung beeinflusst. Dies hat nach Bodenstrukturuntersuchungen auf über 300 Standorten in ganz Deutschland in vielen Fällen zu einer negativen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen geführt (Rückgang der organischen Substanz, Labilität der Bodenstruktur/Aggregatstabilität mit der Folge erhöhter Erosionsanfälligkeit und Verdichtung).

Im Hangbereich bestehen sehr trockene Verhältnisse mit schlechtem natürlichem Basenhaushalt². Im Bereich der Scheyerer Straße finden sich Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden, südlich der Scheyerer Straße besteht potenziell hoher Grundwassereinfluss (siehe Abb. 13).

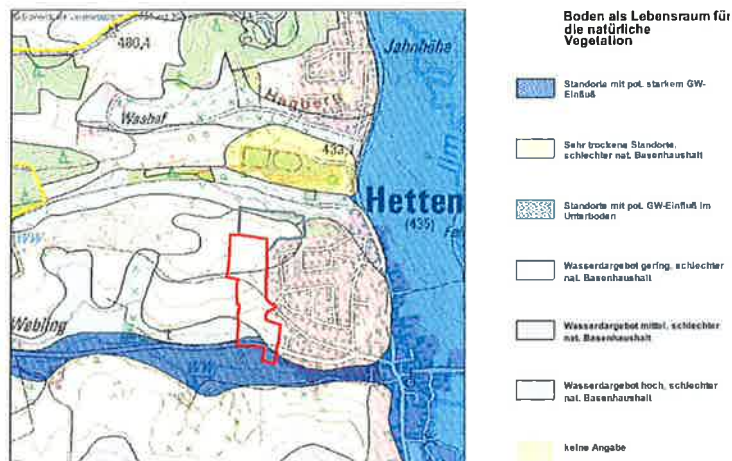


Abb. 13: Standortpotenzial für natürliche Vegetation³ (Quelle: GeoFachdatenAtlas Bayern [3])

Im Hangbereich ist das Retentionsvermögen des Bodens⁴ sehr hoch, in der Talniederung im Süden etwas geringer (siehe Abb. 14). Die Filterfunktion des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe (Retention des Bodenwassers)⁵ ist im Hangbereich niedriger als in der Talniederung des Weblinger Bachs (siehe Abb. 15).

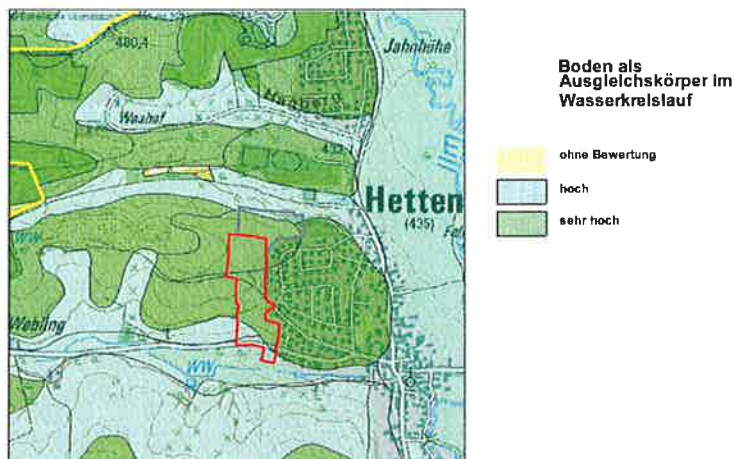


Abb. 14: Retentionsvermögen (Quelle: GeoFachdatenAtlas Bayern [3])

² Fähigkeit des Bodens, insbesondere basische Kationen für Pflanzen zur Verfügung zu stellen, um eine ausreichende Pflanzenernährung sicher zu stellen.

³ Fähigkeit des Bodens, Pflanzen, auch Nutzpflanzen, auch bei Verzicht auf anthropogene Maßnahmen gute bis sehr gute Wachstumsbedingungen zu bieten.

⁴ Die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern oder ins Grundwasser abzugeben und dadurch den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

⁵ Fähigkeit des Bodens, im Sickerwasser gelöste Stoffe (z.B. Nitrat) in der durchwurzelbaren Zone zu halten und damit der Gefährdung der Gewässer entgegen zu wirken. Die Beurteilung des Rückhaltevermögens für nicht sorbierbare Stoffe liefert als Grundlage für den Grundwasserschutz eine Einschätzung, inwieweit diese Stoffe in der durchwurzelbaren Bodenzon zurückgehalten werden. In Bereichen geringen Rückhaltevermögens für nicht sorbierbare oder sorbierbare Stoffe ist von Beeinträchtigungen für die Grundwasserqualität auszugehen.

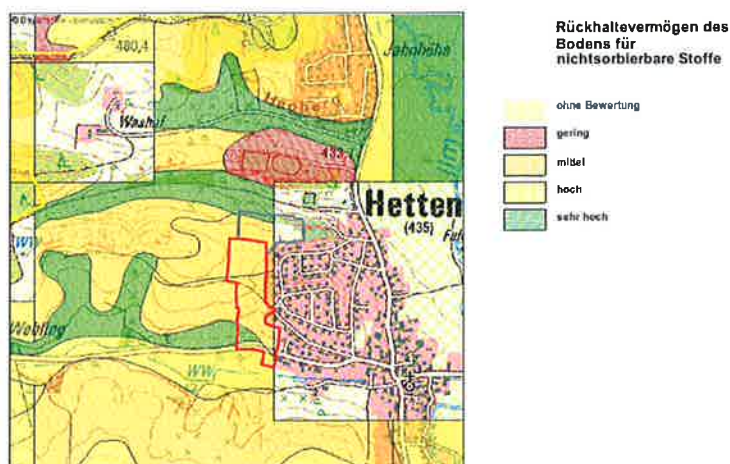


Abb. 15: Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (Quelle: GeoFachdatenAtlas Bayern [3])

Die geringfügige Überschneidung mit dem festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III) im Süden des Plangebiets (siehe Abb. 16) ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes aus geologischer Sicht unbedenklich.

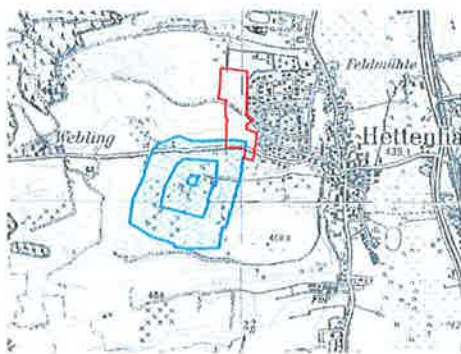


Abb. 16: Wasserschutzgebiet Hettenshausen

Oberflächengewässer:

Temporär Wasser führender Entwässerungsgraben an der Scheyerer Straße, der unverändert erhalten bleibt und an das geplante Regenwasserrückhaltebecken im südlichen Plangebiet angeschlossen wird.

Bewertung:

Im zur Bebauung vorgesehenen Hangbereich mit seinem tief liegenden Grundwasserhorizont besteht aufgrund der mittleren Durchlässigkeit nur ein sehr geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen. Er besitzt damit nur eine geringe schutzgutbezogene Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der überwiegend für die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken vorgesehene Bereich südlich der Scheyerer Straße besitzt als Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand und einem aufgrund der höheren Durchlässigkeit ein höheres Eintragsrisiko und damit eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.