Gemeinde Walting

Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan
„Weinberg II“
Gungolding

mit integriertem Umweltbericht

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Böhm
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

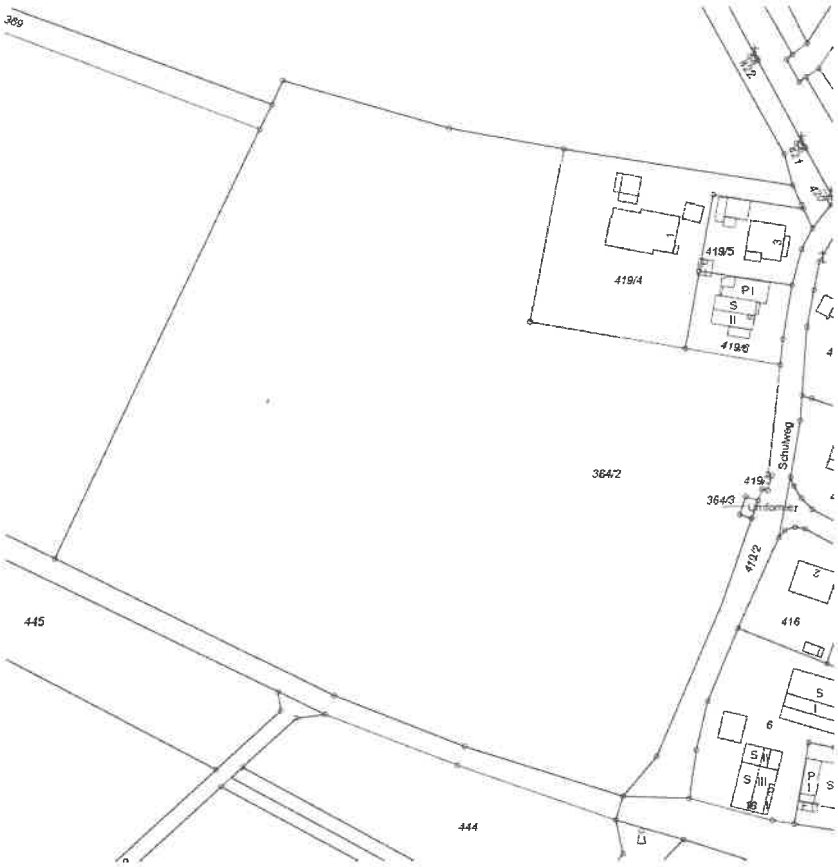
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.
Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung.
Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Walting in eigener Verantwortung durchgeführt.
Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten; eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungs-freistellungsverfahren ist gegeben (§ 30 BauGB).

1.1 Anlass zur Aufstellung

1.1.1 Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim in Gungolding ungebrochen und nach wie vor verstärkt vorhanden ist, hat der Gemeinderat von Walting in seiner Sitzung am 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinberg II", Gungolding beschlossen.
Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde die Grundlage und die Voraussetzung für die Behandlung eines Bauantrages von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.



Bestandssituation Flurkarte

1.1.2 Eine der möglichen und notwendigen Maßnahmen zur Abhilfe der dringenden Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in der Gemeinde Walting bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinberg II", Gungolding der Gemeinde Walting. Die Ausweisung im Südwesten des Ortsteiles Gungolding im Anschluss an die bestehende Bebauung bildet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung.
Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Weinberg II", Gungolding wurde in der 7. Änderung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walting als Wohnbaufläche ausgewiesen und in der 8.Änderung noch einmal angepasst.

1.1.3 Die zugrunde gelegte Bebauungsstruktur, die landschaftlich gute Wohnlage und die erhöhte Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten in diesem Bereich begründen neben dem Geländezuschnitt, der Topographie und der guten Beziehung zum Ortskern von Gungolding die Auswahl des Gebietes Bebauungsplan „Weinberg II", Gungolding für vorstehende Bauleitplanung.

1.1.4 Der Bebauungsplan versucht sich der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit mit Einbeziehung der bereits bestehenden Bebauung anzupassen und der Umgebung Rechnung zu tragen.

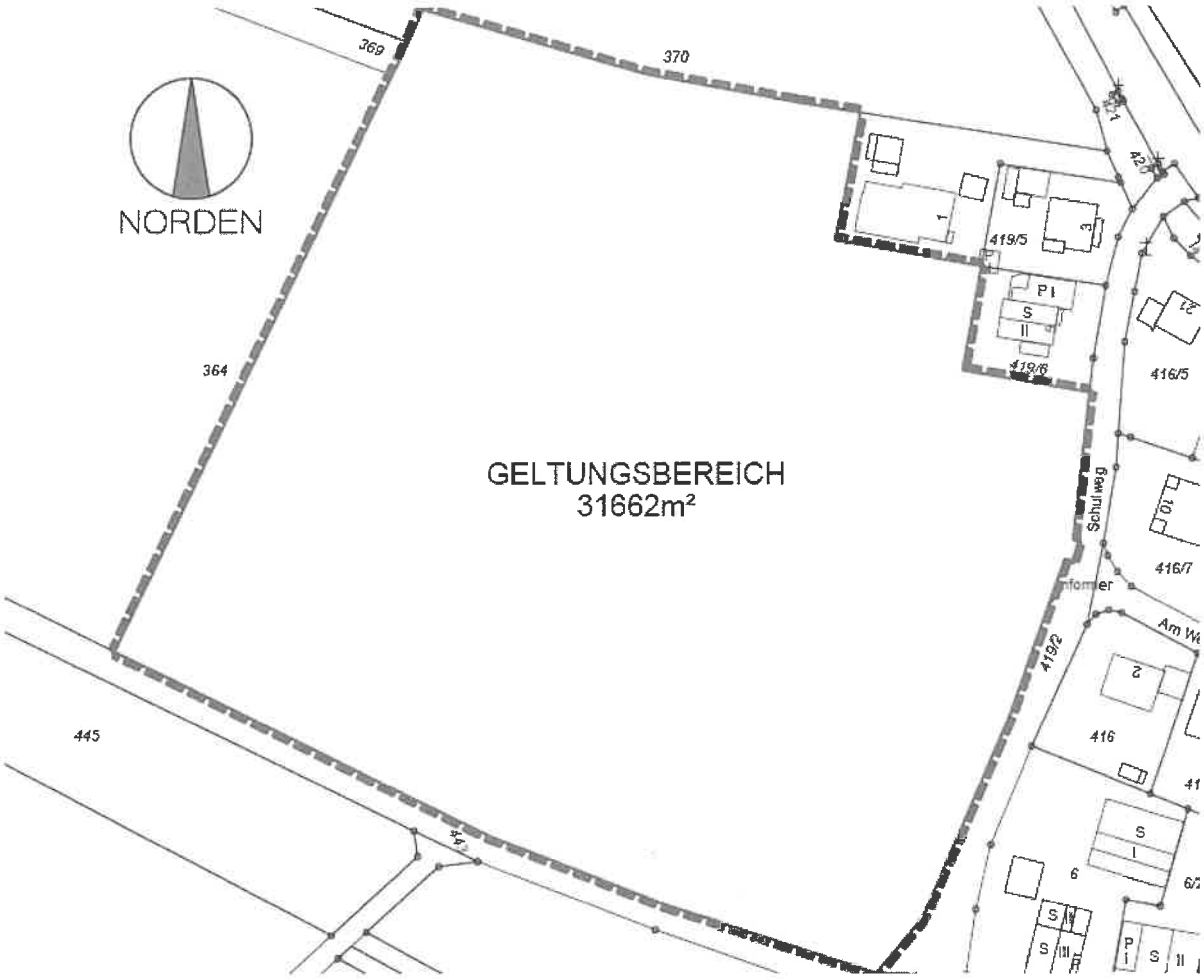
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist das 1- bis 2-geschossige Wohnhaus vertreten und gewährleistet, dass die Höhenentwicklung in einem vertretbaren Rahmen bleibt und Rücksicht auf die Situation des Ortskernes genommen wird.

1.1.5 Geltungsbereich:
Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flur Nr. 370
Im Süden: Feldweg Flur Nr. 443
Im Osten: Straße Schulweg, Flur Nr. 419/2
Im Westen: Flur Nr. 364, 369 und Flur Nr. 370

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinberg II" der Gemarkung Gungolding umfasst die Grundstücke Flur Nr. 364/2, 364/3 und Teilfläche von Flur Nr. 419/4 der Gemarkung Gungolding, Gemeinde Walting.

Das Gebiet soll als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1.6 Wasserversorgung:

Das geplante Wohngebiet wird vom Zweckverband Wasserversorgung Altmühltal mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Laut Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes gibt es für die Entnahme aus den beiden Brunnen Walting derzeit keinen gültigen Wasserrechtsbescheid. Der Bescheid vom 02.06.1981 war befristet bis 31.12.2010. Die Wasserentnahme wurde zuletzt am 01.04.1997 begutachtet. Ein Bescheid wurde daraufhin nicht erlassen. Insofern kann die Wasserversorgung wegen der fehlenden Rechtsgrundlage nicht als gesichert angesehen werden.
Da der Wasserrechtsantrag nur bis zum 31.12.2022 genehmigt ist, soll eine weitere Sicherung der Wasserversorgung geregelt werden.
Der Zweckverband Wasserversorgung Altmühltal wird einen neuen gültigen Wasserrechtsbescheid erwirken (Antrag ist bereits gestellt), damit die Wasserversorgung aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage geklärt wird.
Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht berührt.

1.1.7 Abwasserbeseitigung:

Der Ortsteil Gungolding wird im Mischsystem entsorgt. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (wie geplant) zu erschließen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah breitflächig zu versickern.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers über die geplanten zentralen Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird

empfohlen, die Entwässerungsplanung für das Baugebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
Eine entsprechende Planung wird durch das die Erschließung planende Büro erstellt.

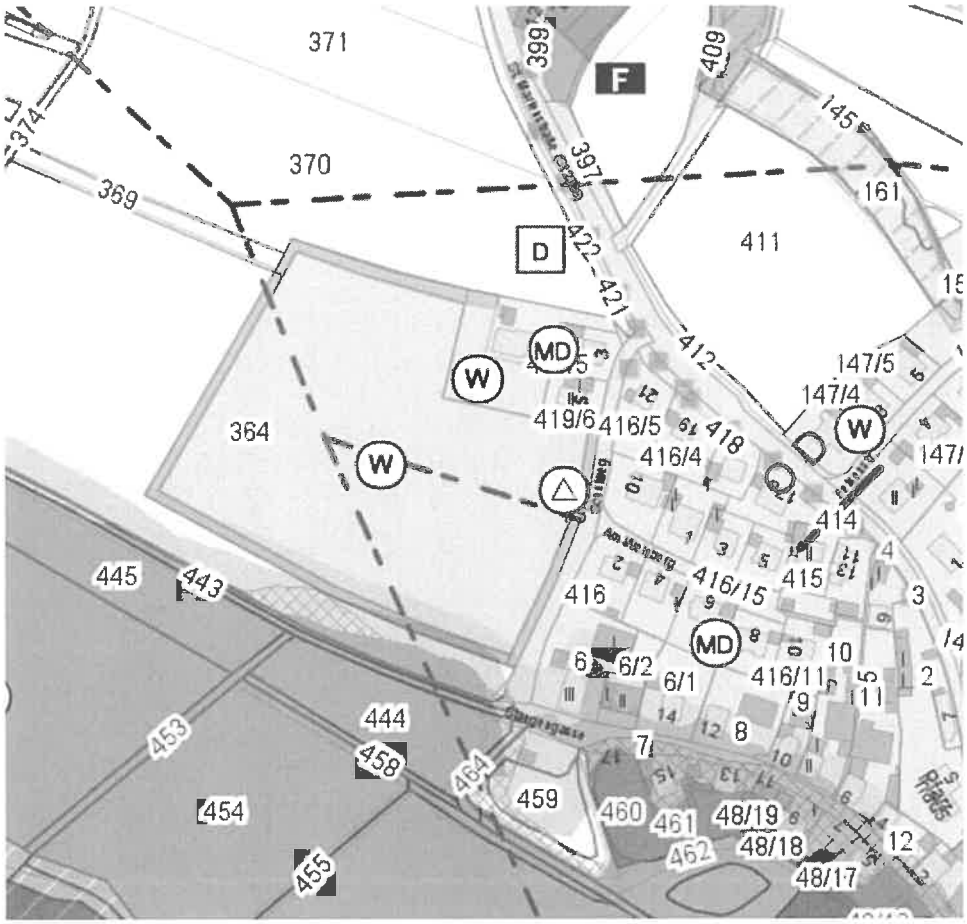
1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Gungolding vorhanden.

1.1.9 Altlasten:
Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt erkundet, abgegrenzt und entsorgt.

1.2 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen. Der neu errichtete Kindergarten und die Kinderkrippe in Walting sind in der Lage, den Mehrbedarf aufzunehmen.

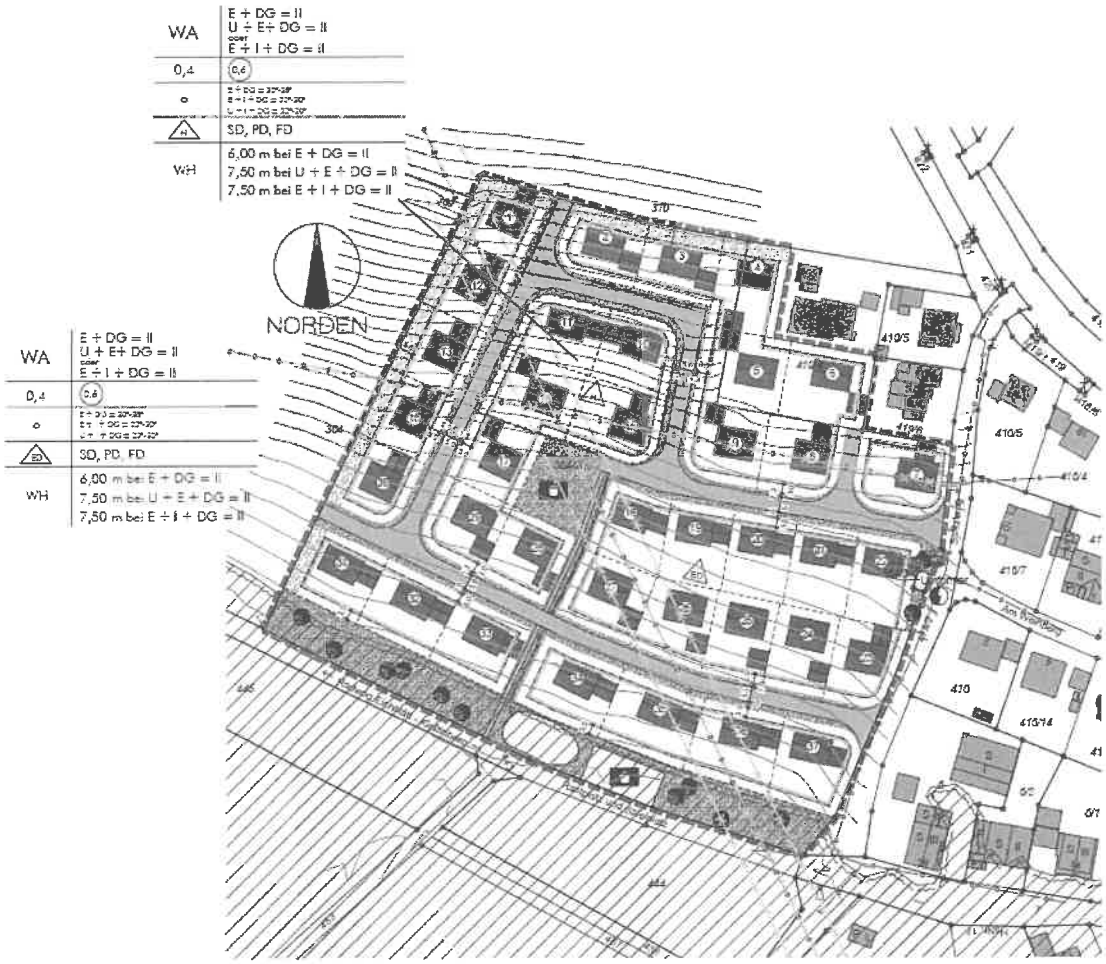
Vorhandene Festsetzungen

Vorliegende Bauleitplanung wurde in der 7.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walting als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die 7. Änderung ist bereits rechtskräftig. In der 8.Änderung wurde der FNP noch einmal angepasst.



Auszug aus dem FNP Walting nach der 8.Änderung

1.3 Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes „Weinberg II“ Gungolding, Gemeinde Walting

1.3.1 Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet" (WA).

Auf dem 31.662 m² großen Bruttowohnbauland werden insgesamt 37 Parzellen mit möglicherweise 45 Wohnungseinheiten geschaffen, die ca. 100 Einwohnern Unterkunft bieten können.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen Siedlungseinheit im Südwesten von Gungolding wurde folgendes beachtet:

-Unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände
-Einbeziehung der vorhandenen Straßen und Wege
-Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft im Süden, Westen und Norden
-Berücksichtigung des vorhandenen Überschwemmungsbereiches im südlichen Bereich
-Fußläufige Anbindung an den südlich des Bebauungsplanes verlaufenden Radwanderweg Altmühltal.

1.3.2 Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr t, Beachtung zukünftiger Parkierungsverhältnisse durch Anlage von Stellplätzen längs der Erschließungsstraße, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Berücksichtigung der Verhältnisse bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen.

1.3.3 Schaffung kleiner, freundlicher Wohnbezirke, Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen.

1.4 Beachtung der Belange des Naturschutzes

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen, Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).
Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

2.0 Grundstücksverhältnisse

Die Flächen für die Ausweisung des Bebauungsplanes werden überwiegend durch die Gemeinde Walting erworben. Dadurch entsteht für die Gemeinde Walting in der Baulandpolitik ein Ventil, mit dessen Hilfe jeder aufkeimenden Baulandspekulation wirksam entgegengesteuert und der Bodenpreis spürbar gedämpft werden kann, um einheimischer Bevölkerung preisgünstig Bauland zur Verfügung stellen zu können.

3.0 Erschließungskosten

Die Baugebietserschließungskosten werden nach endgültiger Klärung der Erschließung durch den Erschließungsplaner ermittelt.

4.0 Kinderspielplatz

Im Zentrum des Bebauungsplanes wird ein eigener Kinderspielplatz für das Baugebiet errichtet.

II: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.0 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes „Weinberg II“ der Gemeinde Walting, Ortsteil Gungolding

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinberg II“ der Gemarkung Gungolding umfasst die Grundstücke Flur Nr. 364/2, 364/3 und Teilfläche von Flur Nr. 419/4 der Gemarkung Gungolding, Gemeinde Walting

Luftbild des Plangebietes

Im Osten des Plangebietes schließt der bestehende Ortskern von Gungolding an.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet (W) festgesetzt und in der 8.Änderung noch einmal angepasst.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Im Ortsteil Gungolding sind derzeit keine freien Bauplätze auf dem freien Markt verfügbar.
Der Bedarf an Bauland für Ortsansässige in Gungolding ist aber dringend erforderlich. Dies wird untermauert, dass für den Bebauungsplan so viele einheimische Bewerber auf Erschließung warten, dass innerhalb kürzester Zeit alle Parzellen vergeben sein dürften.

Im Sinne der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden (LEP B VI 1.1 (Z)) und in der damit einhergehenden Reduzierung des Flächenverbrauchs (LEP A I 2.4 (Z)) wird die Gemeinde Walting in Zukunft die Darstellung und Ausweisung von Neubauflächen einer strengen Bedarfsprüfung unterziehen. Insbesondere Potentiale in bestehenden Siedlungsflächen sollen verstärkt herangezogen werden. Um eine weitere ungeordnete Entwicklung zu vermeiden, sollte in der vorliegenden Planung ein Baugebot sowie eine Entwicklung in Bauabschnitten mit höherer Priorität der siedlungsnahen Wohnbauflächen aufgenommen werden.

Vorrangiges Ziel für die Ausweisung des Bebauungsplanes „Weinberg II, Gungolding der Gemeinde Walting ist, die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen einer verträglichen Nutzung zuzuführen, sodass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Erweiterung bereits bestehender Wohnstrukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes besteht die Chance, Flächen westlich der bereits vorhandenen Bebauung als Wohnbauflächen für den Ortsteil Gungolding zu schaffen.

Bedarfsermittlung:

Die Wohnraumbedarfsanalyse für die Gemeinde Walting (Stand 19.10.2022) von Iars-Consult ,Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH Memmingen Der absolute Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Walting bis 2033 beträgt ca. 1,6 ha. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist demnach zur Deckung des Bedarfs erforderlich.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes „Weinberg II“ im Ortsteil Gungolding sollen Flächen angrenzend an eine bestehende Siedlungseinheit entwickelt und als kompakte Siedlungsfläche in zentraler Lage mit einer eigenständigen Verkehrserschließung, Spielplätzen und Eingrünung geplant werden. Mit diesem Baugebiet sollen ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen mit zeitgemäßen und vielfältigen Typologien (Einfamilien-, Doppelhäuser, Hausgruppen, Mehrgenerationenhäuser) entstehen, die den Ortsteil Gungolding weiter stärken werden.

Luftbild des Plangebietes

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland und Wiese kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzende Wohnbebauung bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungs-

funktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastungen durch landwirtschaftlichen Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Abfallentsorgung:
Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

Bewertung:
Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, sodass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet grenzt an die bereits bestehende Bebauung an. Die Bebauung ist einerseits von landwirtschaftlichen Betrieben, die aufgrund der hochwertigen Böden vor allem Ackerbaubetriebe sind, und andererseits von einer intensiven Durchdringung von Wohnnutzungen aufgrund der Nähe zum Ortszentrum geprägt.

Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Abwasserentsorgung:
Die ordnungsgemäße Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird im Trennsystem erfolgen.
Gungolding wird im Mischsystem entsorgt. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem (wie geplant) zu erschließen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah breitflächig zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers über die geplanten zentralen Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Vorhandene Abwasseranlagen dürfen durch den zusätzlichen Abwasseranfall nicht überlastet werden.
Eine eigene Überprüfung des Kanalsystems wird in der weiteren Fortführung des Bebauungsplanes durch das Ing. Büro Klos, Spalt vorgenommen.
Das Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserkanal zum Regensammelbecken geführt.

Bewertung:
Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die vorgesehene Entwässerung und Abwasserentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen

Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Das Plangebiet wird als ausgeräumtes Intensivgrünland ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation genutzt. Es ist komplett durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Im Randbereich befinden sich Hecken und sonstige schützenswerte Bepflanzungen. Auf dem Baugrundstück selbst sind keine Hecken oder sonstige schützenswerte Bepflanzungen vorhanden. In den östlich angrenzenden Wohnbauflächen und Mischbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten geprägt.
Das Plangebiet weist über die in Grünböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.
Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Letztlich sind durch das Bauvorhaben keine Spezies im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Nr. 1 BNatSchG betroffen. Die Flächenumwidmung betrifft auch kein essentielles Nahrungshabitat. Zudem bleibt für alle genannten und sonstigen in Frage kommenden Arten das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG unberührt, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingte Einflüsse nicht verschlechtert. Manche Arten werden, je nach strukturellem Angebot, das künftige Wohngebiet mittelfristig als neuen Lebensraum nutzen.
Als Vermeidungsmaßnahme ist empfohlen, für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Dazu wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Bewertung:
Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterschreitet die Schwelle der Erheblichkeit, durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die Situation gegenüber der ursprünglich vorhandenen Situation nicht verschlechtert.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Regionalplan der Region

Ingolstadt (RP 10) liegt das Planungsgebiet im regionalen Grünzug Nr. 10 (RP 10, B II 9.2 Z). Regionale Grünzüge dienen gemäß Ziel B I 9.1 im RP 10 der Verbesserung des Klimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Siedlungsgliederung sowie der Erholungsvorsorge. Zu diesem Zweck sollen sie durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Jedoch sind Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen im Einzelfall möglich, sofern der Nachweis geführt werden kann, dass sie den genannten Funktionen nicht entgegenstehen (RP 10, B I Z 9.1).
Darüber hinaus soll gemäß Ziel B III 1.5 im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP 10) auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden.

Auszug aus dem Regionalplan

Im Falle der Bebauung von ortsnahen Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und zunehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nordwestlichen Ortsrand von Gungolding. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortsrandlagen“ mit Übergang zum freien Feld.
Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Für die Erholungsvorsorge im Ort Gungolding entstehen keine Beeinträchtigungen,

da zum einen die geringe Größe des Bebauungsgebietes und die zu erwartende Art der Wohnbebauung der Kleinteiligkeit der Einzelbereiche gerecht wird, als auch bestehende Anlagen nicht gestört werden.
Dadurch ist gewährleistet, dass die Planung mit den **drei Funktionen** des „Regionalen Grünzuges"

- der Verbesserung des Klimas und der Sicherung des Luftaustausches
- der Gliederung des Siedlungsraumes und
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

vereinbar ist.

Bewertung:
Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die vorhandene Vegetation als intensiver Ackerbau wird durch die zukünftige Ausweisung des Wohngebietes eher verbessert als verschlechtert.

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bleiben die Funktionen des regionalen Grünzugs (wie z.B. ökologische Ausgleichsfunktion, Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume) auch durch die Erweiterung des Bebauungsplanes weiterhin erhalten.

Insbesondere die Ortsrandeingrünung führt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung und Ausgleichswirkung auf das lokale Kleinklima.
Außerdem sind im nördlich des geplanten Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb des festgelegten regionalen Grünzuges noch in ausreichendem Maße Landschaftselemente (u.a. Biotope) vorhanden, die die entsprechenden Funktionen bewirken.

Durch die ausschließliche Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial und die Anlage von sogen. „Blühflächen" werden insbesondere die Belange des Art- und Biotopschutzes berücksichtigt

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung, sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist leicht geneigt. Es fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten gleichmäßig ab. Das Plangebiet ist als „ausgeräumte" Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am nordwestlichen Ortsrand und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bildet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil Gungolding eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung:
Im Regionalplan und Landesentwicklungsplan wird die Gliederung und die Belebung des Landschaftsbildes der ausgeräumten Ackerfluren empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen künftiger Ortsrandlage und landwirtschaftlich genutzter Fläche zu legen. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes und der

südlichen und östlichen Eingrünung die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechend grünordnerische und gestalterische Maßnahmen im Sinne der Aussagen der übergeordneten Rahmenpläne zu verbessern.

2.a.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.
Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung:.
Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.
Zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention innerhalb des Baugebietes wer Zisternen mit breitflächiger Versickerung und Anschluss des Überlaufes an den Regenwasserkanal vorgesehen. Der Regenwasserkanal führt das Oberflächenwasser einem Regensammelbecken zu.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.
Das Gelände besitzt eine Hanglage von Norden nach Süden und von Westen nach Osten.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird dem vorhandenen Kanalsystem des Ortsteiles Gungolding zugeleitet. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt breitflächig über die Zisternen und den Anschluss an den Regenwasserkanal.. Der Regenwasserkanal mündet in einem Regensammelbecken.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung „Weinberg II“, Gungolding befinden sich selbst keine Oberflächengewässer. Das Gelände des Baugebietes besitzt eine Hanglage von Norden nach Süden und von Westen nach Osten in Richtung Altmühlaue.

Bewertung:
Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der

Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen, die allerdings durch die vorgesehene Versickerung im Form von Zisternen und die Regenwassernutzung kompensiert wird.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.
Der Bereich des Bebauungsplanes besitzt keinen besonderen baugeschichtlichen Wert, mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auszug aus dem Bayern Viewer-Denkmal

Bewertung:
Durch die Bebauung am Rande der historischen ländlichen Ortslage wird der Bezug zum Landschaftsraum unterbunden. Mit der Neubebauung in ihrer Nachbarschaft ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen nicht erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Die nach den Vorgaben des Baugebiets betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogen. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versiegelung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen und durch die Anlage eines Feuchtbiotops sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut	**Umweltauswirkungen**	**Erheblichkeit**
Mensch	Beeinträchtigung durch die Neuausweisung des Wohngebietes	X
Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Randbereiches des Baugebietes.	X
Tiere	Schaffung von neuen Teillebensräumen im Bereich der Ortsrandeingrünung und der Streuobstwiese im Süden.	X
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung durch die Eingrünung im westlichen, südlichen und nördlichen Bereich des Baugebietes.	X
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung Bodenbewegung und Verdichtung), allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen, da das Oberflächenwasser in Form Zisternen breitflächig in den Untergrund weiter eingeleitet wird.	X
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung durch die Einleitung in Zisterne und eine breitflächige Versickerung und Regenwassernutzung gewährleistet ist.	X
Klima	Eingrünung, Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in Zisternen und Anschluss des Regenwasserkanales an ein Regensammelbecken, Eingrünung des westlichen, nördlichen und südlichen Bereiches der Ortsrandeingrünung.	X
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage.	X
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	*

x = nicht erheblich, * = wenig erheblich, ** = erheblich

2.b Prognose
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei der

Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sogar geringfügig aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, zentriert an einer Stelle Flächen für ein Wohngebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nordwestlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten in Frage stellt. Bauland für Einheimische kann nicht zur Verfügung gestellt werden.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als Ackerfläche auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen vermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich

der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

2.c.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Hier gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des §13a Abs. 2 BauGB – vor allem der Wegfall einer förmlichen Umweltprüfung und die Einschränkung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit:

- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen ,nördlichen und südlichen Rand des
  Baugebietes
- Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft
- der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im westlichen und südlichen Bereich.
- Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sollen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Straßenlaternen im Siedlungsbereich werden von einzelnen Arten relativ konstant aufgesucht.

Spezifische Vorkehrungen für die Vogelwelt betreffen die Gehölzflächen Nr. 2 und 3. Deren Rodungen sind zur Vermeidung des Zerstörens von Nestern mit eventuellen Gelegen oder geschlüpften Jungen nur außerhalb der Brutperiode, hier angesetzt vom 01.03. bis 30.09., durchzuführen. Gegebenenfalls gelten entsprechende Regelungen nach dem BNatSchG

Unvermeidbare Belastungen:
Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar, wird aber durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung im westlichen und südlichen Bereich ausgeglichen.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste

beschränken, reagieren:

- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten
- das von Dachflächen abfließende und aus den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich, auf den Grundstücken entsprechend ortsnah zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Unvermeidbare Belastungen:
Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteiles Gungolding unvermeidbar, da Standortalternativen hingehend geprüft wurden und nicht vorhanden sind.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung, wie sie in Ziff. 2.c.2 und 2.c 3 dokumentiert sind, reagieren.

Unvermeidbare Belastungen:
Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,4 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.
Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch das Einleiten von Oberflächenwasser in Zisterne verbessert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortsteiles Gungolding unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

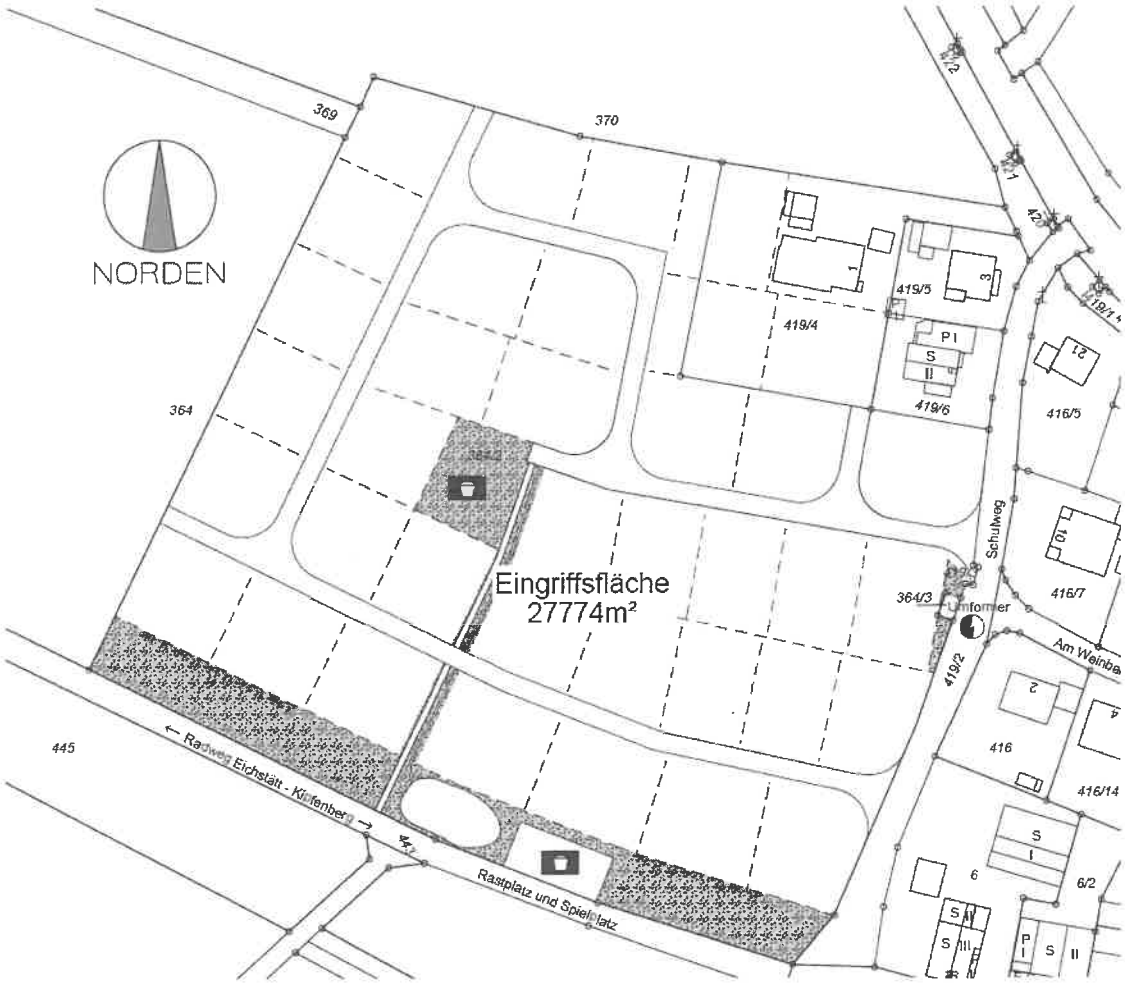
Standort:
In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der nordwestliche Ortsrand in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative dar, als die in der Siedlungsstruktur kaum eingebundenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in anderen Teilbereichen des Ortsteiles Gungolding, bedingt durch die Lage in der Tallandschaft der Altmühl, zu entwickeln..

Planinhalt:
Im Zuge der 7.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting wird diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

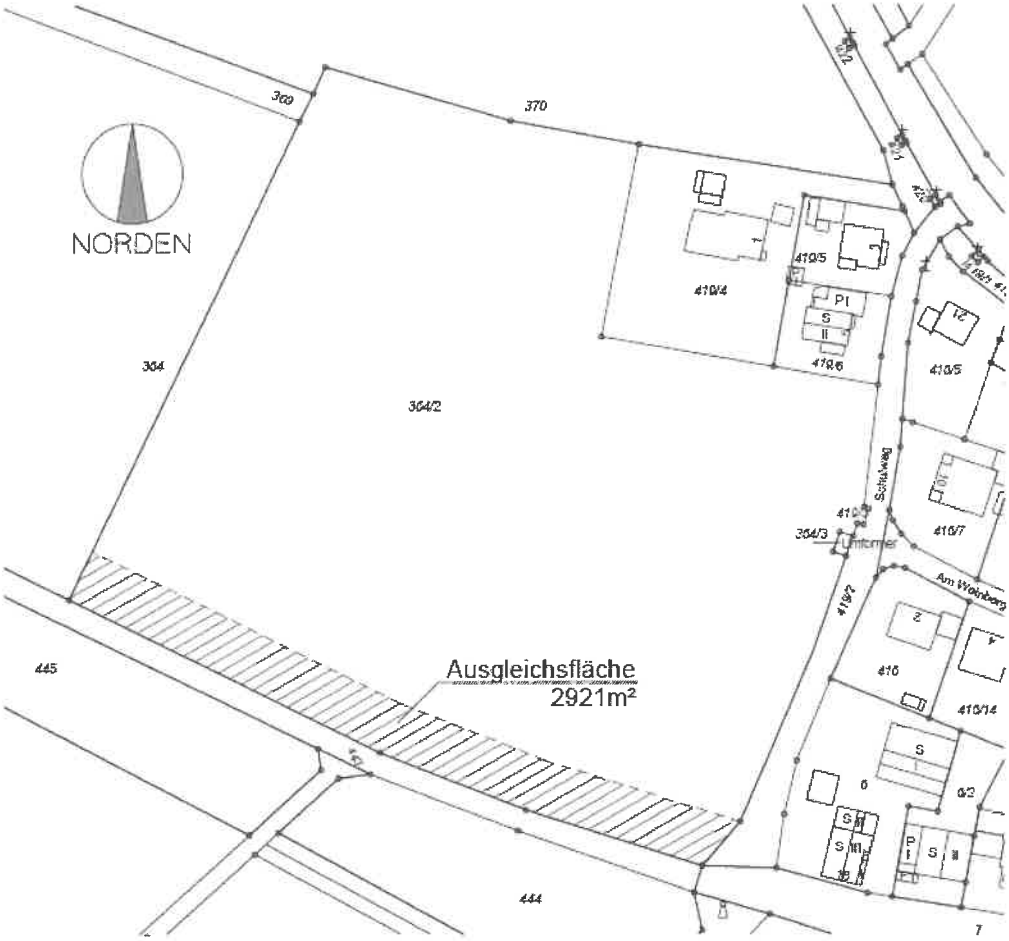
Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, die 1999 (2.erweiterte Auflage Jan. 2003) vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.



Größe der Eingriffsfläche

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche zeigt, dass insgesamt **27.774 m² x 0,3 = 8332 m²** erforderlich sind.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf der Streuobstwiesenfläche im südlichen Bereich des Bebauungsplanes.
Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind ausschließlich Hochstämme alter und robuster Obstbaumsorten (siehe Liste) zu verwenden:
Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden.



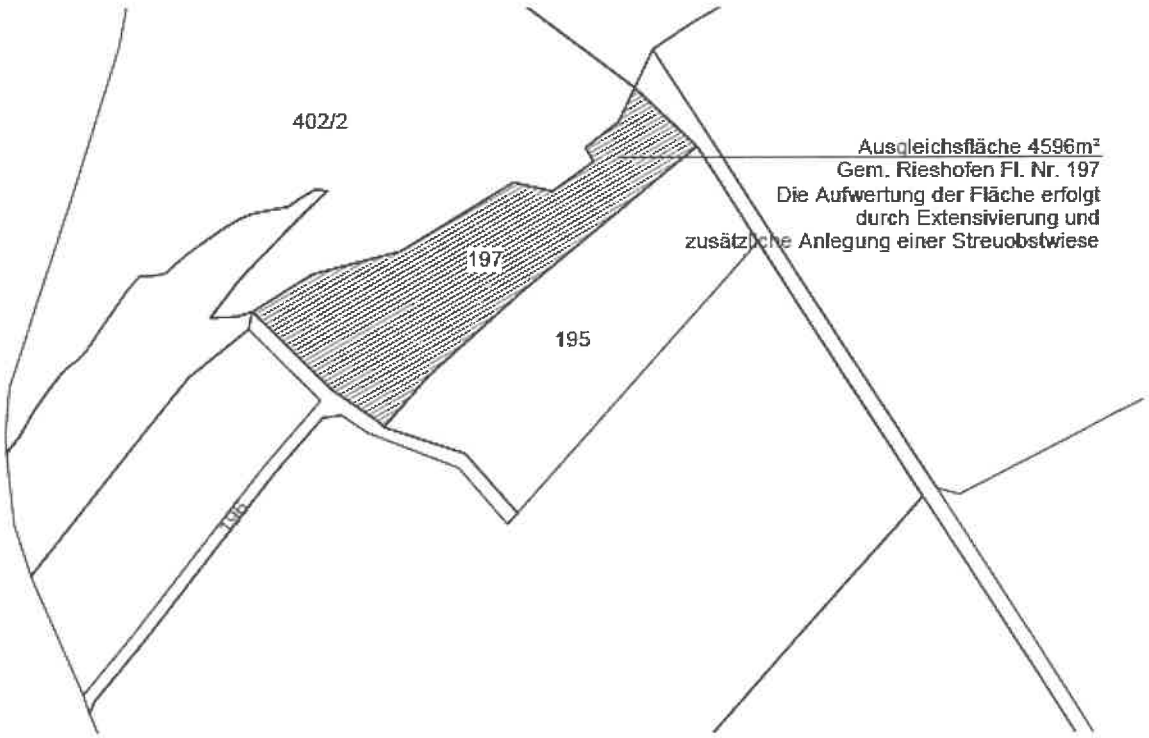
Lage der Ausgleichsflächen

Nachweis der Ausgleichsfläche im südlichen Bereich des Bebaungsplanes :

Streuobstwiese:	2921 m²
Gesamt	**2921 m2**

Zur Extensivierung der geplanten Streuobstwiese im sudlichen Bereich des Bebauungsplans werden folgende Massnahmen festgesetzt:

- Einsaat der Grünflachen mit Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 %.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ein- bis zweimalige Mahd jährlich (erster Schnitt ab 01. August). Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung möglich.
- Mähgut ist abzufahren



Der Nachweis der restlichen ökologischen Ausgleichsflächen mit **5411 m2** erfolgt nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Pompl) im Landratsamt Eichstätt auf der Fl.Nr. 197 der Gemarkung Rieshofen im Gemeindegebiet der Gemeinde Walting.

Zur Extensivierung der Fl. Nr. 197 der Gemarkung Rieshofen werden folgende Massnahmen festgesetzt:

- Einsaat der Grünflachen mit Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit
einem Kräuteranteil von mindestens 30 %.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ein- bis zweimalige Mahd jährlich (erster Schnitt ab 01. August).
Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung möglich.
- Mähgut ist abzufahren

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung gravierend ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als sehr gering eingeschätzt werden.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserve im Ortsteil Gungolding, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Ein- und Zweifamilienbauweise vor. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraßen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.
U.a. sind dies:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Die Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen ,nördlichen und südlichen Rand des Baugebietes.
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sollen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Straßenlaternen im Siedlungsbereich werden von einzelnen Arten relativ konstant aufgesucht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz Situation bestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen" zu beurteilen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken und durch Grünflächen reagieren.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen

Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erklärung zum Umweltbericht:

Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Evtl. Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach dem Scoping-Termin und der Einschaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange evtl. veranlasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 24.02.2023

.....
Josef Böhm, Architekt

Walting, den 24.02.2023

.....
Schermer, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Walting

S:\OfficeRechner\Bebauungspläne\WALTING\Gungolding, Weinberg II\Schriftverkehr\Begründung\Begründung_24.02.2023.docx