

V O R E N T W U R F

Königsdorf

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil D

„Roßmoos“

in der Fassung vom 06.06.2024

**für den Bereich westlich des Roßmoosweges auf den
Flächen der Grundstücke Fl.-Nrn:438/1 - /3 sowie 440/2
und 440/3, sowie einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-
Nr: 439, alle Gemarkung Königsdorf**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Planungskonzept, Bebauungsplaninhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
5. Erschließung.....	7
6. Niederschlagswasser	8
7. Grünordnung.....	8
8. Umweltbericht.....	9
Anlagen.....	19
1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Königsdorf.....	19
2 Ausgleichflächenberechnung vom 06.06.2024 von gsu	19
3 Vorprüfung des Einzelfalls, Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.....	19

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 16.09.2018 beantragten die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 439 und 440/1, beide Gemarkung Königsdorf, Teilflächen ihrer Grundstücke, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ einzubeziehen. Mit der Einbeziehung sollte in einer zweiten Baureihe eine Wohnbebauung für die Kinder der Grundstückseigentümer ermöglicht werden. Die Einbeziehung erfolgte damals nicht, da mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ im Wesentlichen der ursprüngliche Umgriff des Bestandsbebauungsplans Nr. 2.1 „Königsdorf Roßmoos“ überarbeitet und gesichert werden sollte. Das vorliegende Bauleitplanverfahren sieht nun die Baurechtschaffung für eine Wohnbebauung für die Kinder der Grundstückseigentümer vor. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung soll sich das Maß und die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, an dem angrenzenden seit dem 18.06.2020 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ orientieren und die Erschließung gesichert werden.

Der Bebauungsplan stellt im Sinne des § 13 b BauGB im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile mit dem Ziel einer Wohnnutzung eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von 650 m² und damit weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB) dar. Auf der Grundlage des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 215 a BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Hierzu wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ herangezogen - siehe Anlage 3 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.04.2024. Aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls besteht ein Ausgleichsbedarf. Daher soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und Ausgleichsberechnung nach § 1a Abs. 3 BauGB unter Verzicht der Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit dem 14.05.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsdorf ist der Planbereich (siehe Anlage 1) als „Mischgebiet“ dargestellt. Für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist das Überschwemmungsgebiet des Landgrabens dargestellt. Zudem verläuft etwa mittig die Darstellung einer Bauhöhenbeschränkungszone Gemäß § 12(1)1a LuftVG.

Außerhalb des Planbereichs stellt der Flächennutzungsplan im Norden und Westen Gewerbegebietsflächen, im Nordosten und Südwesten Mischgebietsflächen und im Südosten jenseits des Roßmooswegs Wohngebietsflächen dar.

Da für den Planbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geplant ist, ist der Flächennutzungsplan im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der südliche Planbereich, der die Erschließung zum Roßmoosweg bildet, liegt innerhalb des seit dem 18.06.2020 rechtgültigen Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoosweg“. Für diesen Bereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überplante Fläche liegt zwischen zwei durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Flächen. Für diese und die angrenzenden Bereiche ist als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche je Baufenster von jeweils 200 m², und eine Wandhöhe von 6,5 m gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Roh-Fußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Auch wurde eine Bezugshöhe über Normall-Null von 600,6 m festgesetzt, wobei die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden maximal 0,2 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen darf.

Da der nordwestliche eigentliche Planbereich außerhalb des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB liegt, ist er dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen, wo nur sog. privilegierte Vorhaben zulässig sind.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1. Geltungsbereich, Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil D „Roßmoos“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich ist ca. 3.400 m² groß. Er liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Königsdorf nordwestlich des Roßmoosweges in zweiter Reihe. Der Planbereich ist unbebaut und wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Außerhalb des Planbereichs entlang der Nordwestgrundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 440 stehen drei Birken und mehrere Büsche.

Im Südwesten und Südosten schließt Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden entsprechend den Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ an den Planbereich an. Nördlich des Planbereichs befinden sich Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in die offene Landschaft übergehen. Im Abstand von ca. 100 m verläuft die Staatsstraße 2064.

3.2. Erschließung

Verkehrlich ist der Planbereich vom Roßmoosweg über eine private Zufahrt angebunden. Derzeit besteht für den Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 440/1 ein Geh- und Fahrrecht auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 440.

3.3. Altlasten

Zu Bodenbelastungen innerhalb des Planbereiches liegen keine Erkenntnisse vor.

Im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoosweg“ wurden Untersuchungen zu Boden, Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung angestellt und entsprechende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Regenrückhaltung getroffen.

Diese werden aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baugrundstücks übernommen und die Ausführungen in der vorliegenden Begründung erläuternd wiedergegeben.

3.4. Boden (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.2. Teil C „Roßmoosweg)

Im Westen des Plangebietes befindet sich anmooriger äußerst carbonreicher, fein-sandig-schluffiger bis schluffig-feinsandiger Grundwasserboden mit ursprünglich sehr flachem (< 3dm) Grundwasserstand. Die Durchlässigkeit ist als mittel bis hoch einzustufen.

Nach Osten hin geht der Boden über ein Niedertorfmoor und Übergangstorf unterschiedlicher Mächtigkeit und Zersetzungsgrade über lehmigen, sandigen und kiesigen Substraten. Die Durchlässigkeit wird als hoch bis sehr hoch über Sand und Kies, sowie mittel bis hoch über lehmigen Substraten eingestuft.

Die Ingenieurgesellschaft Campus hat für die Gemeinde Königsdorf eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 473/ 2 (direkt südlich an den Planbereich angrenzend) durchgeführt. Hierzu wurden zwei Rammkernsondierungen mit einer Erkundungstiefe von 6 m durchgeführt und der Grundwasserspiegel gemessen. Demzufolge befinden sich im Homogenbereich 2 stark durchlässige Kiese (kf-Wert von $7,2 \cdot 10^{-3}$ m/s) im Bereich der RKS 1 mit einer Mächtigkeit von 2,30 m und im Bereich der RKS 2 mit einer Mächtigkeit von 1,20 m. Darunter wurden Schluffe (Homogenbereich 3) erkundet, die eine wasserstauende Schicht darstellen, sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen und daher sickerfähig sind.

3.5. Grundwasser (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.2. Teil C „Roßmoosweg)

Es ist davon auszugehen, dass gerade bei starkem Niederschlag das Grundwasser die Kellersohle erreicht und auch über dem natürlichen Gelände ansteht. Hier wurde bereits ein Wasserstand von ca. 599,04 m ü.NN gemessen.

3.6. Hochwasserschutz und wassersensible Bereiche

3.6.1 Hochwasserschutz (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.2. Teil C „Roßmoosweg)

Die Gemeinde Königsdorf hat das Ingenieurbüro Inros Lackner mit „Hydraulischen Berechnungen des Überschwemmungsgebietes am Landgraben“ beauftragt (INROS LACKNER, Nr. 2018-0438, 12.02.2019) Im Zuge dessen wurde eine hydraulische 2D-Simulation erarbeitet, die die aktuellen Grenzen des Überschwemmungsgebietes darstellt.

Demnach ist das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht von der Überschwemmung durch den Landgraben betroffen. Dabei wurden allerdings eventuelle vorhandene Durchlässe nicht berücksichtigt. Nach einer Begehung vor Ort sind vorhandene Abflüsse von der Staatsstraße St 2064 nicht durchlässig, so dass nicht mit einer Überflutung der Flächen östlich der Staatsstraße zu rechnen ist.

6.4. **Wassersensible Bereiche** (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.2. Teil C „Roßmoosweg)

Anhand der vorliegenden Informationen zu den Böden und der Erfahrungen der Gemeinde mit zeitweise vorhandenen Überschwemmungen im Plangebiet lassen sich auch die wassersensiblen Bereiche erklären, die im Bayernatlas gekennzeichnet werden. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

4. Planungskonzept, Inhalt des Bebauungsplanes und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungskonzept

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für eine Wohnbebauung in zweiter Reihe für die Kinder der Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 439 und 440/1 sowie die Sicherung der Erschließung hierfür. Das Planungskonzept leitet sich demnach aus der stichartigen Erschließung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 439 und der umgebenden Bebauung sowie den Maßgaben des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ ab. Im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang des Roßmoosweges sind nördlich und südlich des geplanten Erschließungsstiches auf der Fl.-Nrn. 439, 440/2 und 440/3, alle Gemarkung Königsdorf zwei Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal vier Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte geplant.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung einer harmonischen Siedlungsentwicklung und einer städtebaulichen Ordnung werden die Rahmenbedingungen der angrenzenden bestehenden Baustruktur, die auf der Grundlage der Maßgaben und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ entwickelt wurden, bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung übernommen. Demnach wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zur Gewährleistung einer Entwicklung des Planbereichs entsprechend den geplanten Entwicklungszielen, ihrer Lage in zweiter Reihe und der Größe des Planbereichs sowie zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe als Nutzung ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundflächenzahl in Höhe von 0,27 als Höchstmaß festgesetzt.

Zusätzlich wird die festgesetzte Wandhöhe aus dem Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ übernommen und mit 6,5 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

Dabei darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maximal 20 cm über der festgesetzten Bezugshöhe von 600,40 DHHN 2016, die sich auch der gemittelten Höhe der festgesetzten Bezugshöhen der angrenzenden Grundstücke entspricht.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Zur Vermeidung einer dritten Baureihe wird für den Planbereich geschlossene Bauweise

festgesetzt. Die Bauräume werden großzügig ausgewiesen. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen gemäß Art 6. Abs. 5 BayBO werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angeordnet. Wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch Satzung zugelassen oder vorgeschrieben, so gilt dieses Maß. Aufgrund der nicht ausreichenden Größe als auch aufgrund der fehlenden Erschließung der innerhalb des Planbereichs liegenden Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 438/1 wird dieser Bereich als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

4.4. Garagen, Carports und Stellplätze

Der Bebauungsplan regelt die Lage der Garagen, Carports und Stellplätze. Demnach ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür durch Baugrenzen festgesetzten großzügig bemessenen überbaubaren Flächen zulässig. Offen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken zulässig. Die Stellplatzanzahl ermittelt sich nach der jeweils gültigen Garagengestaltungssatzung, derzeit i.d.F.v. 2017.

4.4. Gestaltung

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen. Dabei wurde Wert auf eine einheitliche Dachform und Dachneigung sowie die im Alpenvorland üblichen großen Dachüberstände gelegt.

Aufgrund der relativ flachen Dachneigung werden bei Zwerchgiebeln keine Abweichungen von den Wandhöhen zugelassen. Zudem werden Regelungen zum Ausmaß der Dachaufbauten und deren Abstände zum First getroffen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist der Planbereich vom Roßmoosweg bereits über eine private Zufahrt angebunden. Derzeit besteht nur für den Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 440/1 ein Geh- und Fahrrecht auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 440. Da diese Zufahrtsmöglich-

keit nur für den Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 440/1, bzw. den neu gebildeten Grundstücken Fl.-Nr. 440/2 und 440/3 gilt und hier keine Leitungsrechte bestehen, wird als Erschließung ein 3 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 439 mit einem Geh- Fahr- und Leistungsrecht mit einer Aufweitung nach Süden im Anbindungsbereich an den Roßmoosweg gesichert.

5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für das Wohngebiet kann auf den Grundstücken innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen ebenerdig in Garagen / Carport oder offen Stellplätzen untergebracht werden. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bebauung mit Nebenanlagen ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig.

5.3. Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Leitungsführung und Dimensionierung auch unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung sind nach den einschlägigen Regelwerken zu planen und herzustellen. Die Erschließung mit Wasser Abwasser, Strom und Telekom ist über die Netzte in den angrenzenden Straßen gesichert.

Die Leitungsführung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt entlang der Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 440 auf dem 2 m breiten Grundstückstreifen des Grundstücks Fl.-Nr. 439 und dann im weiteren in Richtung Nordwesten auf der gemeinsamen Erschließungsfläche. Die Sicherung dieser Fläche erfolgt über gegenseitige Geh-, Fahrt- und Leistungsrechte.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV).

6. Niederschlagswasser

Aufgrund des geringen Abstandes von der Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, in Zisternen zurückzuhalten, ggf. zu reinigen und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Gemeinde abzuleiten. Ausgehend von einer Drosselmenge von 0,5 l/s und einer Wiederkehrhäufigkeit von $T = 5$ sind 3 m^3 pro 100 m^2 versiegelter Fläche auf dem Grundstück zurückzuhalten.

7. Grünordnung

7.1 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Baumpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Zudem werden die Pflanzgebote ergänzt durch eine Ersatzpflanzungspflicht bei Ausfall, die ein gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen.

Zur Einbindung der Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird eine dem Vorhaben angemessene Randeingrünung mit Sträuchern festgesetzt.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen dann im weiteren Verfahren vervollständigt.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe am Roßmoosweg auf den Grundtücken Fl.-Nrn. 440/2 und 440/3 und einer Teilfläche des Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 439, , alle Gemarkung Königsdorf, geschaffen werden. Das Planungskonzept basiert auf einer stichartigen Erschließung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 439 und leitet sich aus der umgebenden Bebauung sowie den Maßgaben des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil C „Roßmoos“ ab. Es umfasst zwei Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal vier Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Siehe dazu Kapitel 1 „Anlass und Ziel der Planung“ und 4.1 „Planungskonzept“

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Der Planbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Zudem befindet sich ein mäßiger Abfluss über einen Fließweg bei Starkregen entlang der nordwestlichen Planbereichsgrenze. Im Bayernatlas ist der Planbereich als Fläche mit Geländesenken und potentiellen Aufstaubereichen dargestellt.

Weitergehend, besonders zu beachtende Umweltziele sind für den Planbereich im Fachrecht nicht festgelegt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 3 „Beschreibung des Planbereichs und der Umgebung“ und Kapitel 5 „Erschließung“

8.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung entstehen Wohngebäude in zweiter Reihe einschließlich deren Erschließung.

Bei Nichtdurchführung wird das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

8.2.1.2 Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs-/Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebietes.

Durch seine Lage am nordwestlichen Ortsrand von Königsdorf im Anschluss an überwiegend zu Wohnbauzwecken, im Westen teilweise auch gewerblich genutzten Flächen, hat der Planbereich für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion wegen seiner landwirtschaftlichen Nutzung derzeit und bei Nichtdurchführung der Planung nur einen geringen Nutzen. Der Wert als Produktionsfläche für landwirtschaftliche Güter ist aufgrund seiner geringen Größe ebenso als eher gering zu bewerten.

Bei Durchführung der Planung entstehen zusätzliche Wohngebäude mit privaten Grünflächen in Form von Gärten, was eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch hat. Durch den Wegfall der Flächen als landwirtschaftliche Produktionsfläche sind die Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion als negativ zu bewerten. Jedoch sind sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund der geringen Größe des Planbereichs als gering zu betrachten.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet kaum. Neben den lufthygienischen Vorbelastungen durch Hausbrand aus der angrenzenden Bebauung wirken auf den Planbereich die Emissionen (Abgase und Lärm) aus dem Verkehr auf der in einem Abstand von ca. 80 m nordwestlich und nördlich vom Planareal verlaufenden Staatsstraße 2064 ein. Die Belastung auf das Schutzgut Mensch ist aufgrund der gesetzlichen Normen und der relativen Entfernung der Staatsstraße als gering zu bewerten.

8.2.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Infolge der bisherigen Funktion als landwirtschaftliche Nutzfläche hat der Planbereich keinen besonderen Wert für Flora und Fauna.

Bei Durchführung der Planung werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Wohnbauflächen mit Nutzgärten umgewandelt. Hierdurch reduzieren sich einerseits die unversiegelten aber mit Aufwuchs überstandenen Flächen,

andererseits entstehen langfristig positive Effekte durch die Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen (Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern). Durch die Umsetzung der Ausgleichsflächen im Ökokonto der Gemeinde Königsdorf entstehen zusätzlich neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und sorgen somit für eine Aufwertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind daher als gering bis ausgeglichen zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfährt das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit wechselnder Fruchtfolge bzw. mehrmaliger Mahd keinerlei Veränderung zum derzeitigen Zustand. Eine langfristige Entwicklung zu einem hochwertigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Entstehung einer biologischen Vielfalt ist damit langfristig ausgeschlossen.

8.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Flächen im Planbereich sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung unversiegelt und bestehen aus anmoorigem äußerst carbonreichem, feinsandig-schluffigem bis schluffig-feinsandigem Grundwasserboden mit ursprünglich sehr flachem (< 3dm) Grundwasserstand und Niedermoorböden, welche zu den seltenen Böden der Kategorie III gehört. Die Durchlässigkeit ist als mittel bis hoch einzustufen.

Nach Osten hin geht der Boden über in ein Niedertorfmoor und Übergangstorf unterschiedlicher Mächtigkeit und Zersetzungsgrade über lehmigen, sandigen und kiesigen Substraten. Die Durchlässigkeit wird als hoch bis sehr hoch über Sand und Kies, sowie mittel bis hoch über lehmigen Substraten eingestuft. Kenntnisse über Altlasten im Planbereich liegen nicht vor. Weitere Informationen zum Schutzgut Boden sind in den Kapiteln 3.3 „Altlasten“ und 3.4 „Boden“ zu finden.

Bei Umsetzung der Planung werden Teile des Bodens im Planbereich versiegelt werden. Das beeinflusst das Versickerungsverhalten negativ. In den versiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Zudem geht nährstoffreicher und seltener Boden verloren. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als mittel bis hoch zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts gegenüber dem aktuellen Zustand. Das Schutzgut Boden würde keine Beeinträchtigung erfahren.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser

Weder im Planbereich noch direkt angrenzend an diesen befinden sich Steh- oder Fließgewässer. Das Planareal liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Einordnung basiert auf den vorliegenden Informationen zu den Böden und den Erfahrungen der Gemeinde mit zeitweise anstehendem Wasser. Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Der Grundwasserflurabstand beträgt in dem Planareal etwas über einen Meter. Aufgrund des geringen Abstandes von der Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück beeinträchtigt. Obwohl der Planbereich im wassersensiblen Bereich liegt, ist nach einer Be-

gehung des Areals durch Experten mit keinen Überflutungen ausgehend vom Landgraben in dem Planareal zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt, was die Versickerungsfähigkeit der Flächen innerhalb des Planbereichs beeinträchtigt. Zum Schutz vor Überflutungen und zur Reduzierung des Eingriffs in das Grundwasser durch Eindringen von Fundamenten und Keller wird eine Anhebung des Geländeneiveaus bis ca. 1,4 m in Angleichung an die angrenzenden, bereits bebauten Bereiche am Rossmoosweg zugelassen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch zusätzliche Versiegelung wurde festgesetzt, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln, in Zisternen zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Gemeinde abzuleiten. Bei der Versickerung ins Grundwasser ist vom Bauherren ein fachlich qualifizierter Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen. Insgesamt sind bei der Durchführung der Planung mittlere bis starke negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand des Schutzguts Wasser nichts verändern und das Versickerungs- und Abflussverhalten bliebe unverändert.

Weitere Informationen sind in den Kapiteln 3.5 „Grundwasser“, 3.6 „Hochwasserschutz und wassersensible Bereiche“

8.2.1.6 Schutzgut Luft/Klima

Der Luftaustausch und das Mikroklima im Planareal sind aufgrund der lockeren Bebauung in der Umgebung und großen Freiflächen generell gut.

Eine große Freifläche mit Vegetation leistet in der Regel einen Beitrag zur Säuberung und Aufbereitung von Luft und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Bei Durchführung der Planung werden Teilflächen einer landwirtschaftlichen Fläche versiegelt und bebaut und somit die Luftqualität und das Mikroklima geringfügig beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für das Schutzgut Klima/Luft keine Veränderung ergeben.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und den größtenteils ausgeräumten landwirtschaftlichen Fluren weit einsehbar. Das Orts- und Landschaftsbild entspricht dem eines voralpenländlichen Dorfes, das von Neubaugebieten am Ortsrand mit mittlerer Ortsrandeingrünung geprägt ist.

Bei Durchführung der Planung entsteht eine Wohnbebauung mit Gärten in Anlehnung an die angrenzende Bebauung am Ortsrand. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung durch Sträucher in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen werden die Neubauten ins Orts- und Landschaftsbild ähnlich wie die bestehenden Gebäude am Ortsrand eingebunden und in das Landschaftsbild integriert. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im Sinne einer geringen Erweiterung des bestehenden Ortsrandes als gering zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand des Schutzguts Landschaft wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern.

Insgesamt sind die Auswirkungen bei Durchführung der Planung gegenüber bei Nichtdurchführung als gering bis unwesentlich zu bewerten.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler, Baudenkmäler und sonstige Kultur- und Schutzgüter sind in und um den Planbereich nicht bekannt.

Der Zustand des Schutzgutes Kulturgüter und Sachgüter bliebe im Fall der Durchführung der Planung, aber auch im Fall der Nichtdurchführung zum aktuellen Zustand unverändert.

8.2.2 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

8.2.2.1 Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können die nicht bebauten Flächen in dem Planareal als vorübergehende Arbeits- und Lagerfläche in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Außerdem könnten die temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Flora und Fauna führen. (Betroffenheit: Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

Durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und den allgemeinen Baustellenbetrieb werden sich während der Sanierungs-/Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen einstellen. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Bei den Sanierungs-/Rückbaumaßnahmen und beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Eine ordnungsgemäße Entsorgung vorausgesetzt, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (Betroffenheit: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

8.2.2.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den geplanten Nutzungen wird es durch Bewohner- und Zulieferverkehr zu Lärm- und Abgasemissionen kommen. Infolge bereits ähnlich gearteter Nutzungsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung sind die zusätzlichen Auswirkungen als gering einzuschätzen. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Die nächtlichen Lichtverhältnisse im Plangebiet werden sich durch die künftige Beleuchtung ändern. Aufgrund derselben Art der baulichen Nutzung in direkter Umgebung zum Planareal werden die negativen Auswirkungen allerdings als

sehr gering eingeschätzt. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Tiere, Biologische Vielfalt)

Nutzungsbedingt werden im Plangebiet Abwasser und Abfall anfallen und ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation (häusliches Abwasser) bzw. städtische Müllabfuhr entsorgt. Die sonstigen anfallende Abfälle/Reststoffe wie Altglas etc. müssen von den künftigen Nutzern selbst entsorgt werden. Mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen (Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) können nachteilige Auswirkungen eines eventuellen Brandereignisses minimiert werden.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

8.2.3 Kumulative Auswirkungen

8.2.3.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die relevanten Umweltauswirkungen der Planung nach derzeitigem Stand sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebs-/nutzungsbedingt dargestellt. Summationswirkungen sind unter bestimmten Bedingungen möglich, wodurch insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei jeweiliger Einzelbetrachtung. Unter Berücksichtigung der Summen- und Wechselwirkungen aller Beeinträchtigungsfaktoren der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen können.

8.2.3.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Wechselwirkungen können auch in Verbindung mit benachbarten Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Auswirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, wobei ein gemeinsamer Einwirkungsbereich maßgeblich ist.

Im maßgebenden Umfeld des Planungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

8.2.4 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schwere Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12 BImSchV (Störfall-Verordnung) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind, gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht, weshalb keine besonderen Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes infolge der Planung zu erwarten wären. Auch in der näheren Umgebung existiert kein Störfallbetrieb.

8.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	keine
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Festsetzung einer Randeingrünung mit Sträuchern entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereichs, Baumpflanzungen und Ersatzpflanzung für ausfallende Bäume ist gleichwertiger Art
Fläche	keine
Boden	keine
Wasser	Retention von Niederschlagswasser und gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal, Anhebung des Geländeniveaus
Luft / Klima	Festsetzung einer Randeingrünung mit Sträuchern entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereichs und Baumpflanzungen
Landschaft	Festsetzung einer Randeingrünung mit Sträuchern entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereichs, Baumpflanzungen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine

8.2.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung verursacht Eingriffe in den Natur- und Landschaft, welche nach den Bestimmungen des BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen sind.

Aufgrund naturschutzfachlicher Bewertung ist dieser Eingriff grundsätzlich ausgleichbar. Die Baufläche beträgt 2.466 m². Die festgesetzte GRZ beträgt 0,27. Aufgrund der Bewertung der Bestandfläche als Intensivgrünland sind dieser 3 Wertpunkte zuzuordnen. Der Ausgleichbedarf berechnet sich demnach auf 1.997 Wertpunkte. Ein Planungsfaktor ist nicht anzusetzen.

Der Ausgleichsbedarf erfolgt räumlich entkoppelt im Ökokonto der Gemeinde Königsdorf auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3055/2, Gemarkung Königsdorf.

Die Gemeinde Königsdorf hat im Jahr 2000 ein Ökokonto eingerichtet. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3055/2, Gemarkung Königsdorf wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Extensivierung der Nutzung (kein mineralischer Dünger, keine Gülle)
- 1-schürige Mahd nicht vor September,
- Streumulchsaat auf geeegtem Boden,
- Ergänzung einer vorhandenen Birkenallee

Die Fläche wurde im Detail überplant und die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen abgestimmt.

Die Gemeinde Königsdorf erfüllt ihre Ausgleichsverpflichtung für den vorliegenden Bebauungsplan indem sie eine 690 m² (986 m² - 30 % Verzinsung aus 986 m²) große Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 3055/22, Gemarkung Königsdorf dem Bebauungsplan zuordnet. Die zugeordnete Flächengröße ergibt sich aus der Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung für 10 Jahre, (Maximalwert). Da die Maßnahme bereits im Jahr 2000 durchgeführt wurde, werden pro Jahr 3 %, maximal für 10 Jahre geltend gemacht.

8.2.5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Bauvorhaben so betroffen sind, dass eine Prüfung nach §§ 44Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet bzw. angrenzend an dieses könnten insbesondere höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse, die Baumhöhlen aber auch ausgebaute Dachgeschosse zur Überwinterung nutzen, betroffen sein. Auch wenn der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. seltenen besonders störungsempfindlichen Vogelarten vorliegen, wird darauf hingewiesen, dass Bäume in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) nicht gefällt werden dürfen. Bäume mit potentiellen Höhlen (ab einem Bruthöhendurchmesser > 25 cm oder Stammumfang > 80 cm möglich) sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren sind.

Im Plangebiet befinden sich keine wertgebenden und größeren Bäume, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Konflikte neu hervorgerufen werden. Aus diesem Grund wird zur Aufstellung des Bebauungsplans auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet. Allerdings ist eine Verwirklichung von Baurecht erst zulässig, wenn im Falle eines möglichen Vorkommens diese widerlegt ist oder aber geeignete CEF-Maßnahmen durchgeführt wurden und deren Wirksamkeit nachgewiesen wurde. Demnach ist kurz vor der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen eine Untersuchung erforderlich – dies auch unabhängig des Grundes der Fällung. Bei Fällung von Höhlenbäumen sind unabhängig vom konkreten Besatz der Höhle für jede Höhle an geeigneten benachbarten Bäumen mindestens ein Vogel- sowie zwei Fledermauskästen anzubringen. Bei Höhlen, die sich für die Überwinterung von Fledermäusen eignen, ist zusätzlich mindestens ein wintersicherer Fledermauskasten nachzuweisen. Dasselbe gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier sind beim Nachweis eines Fledermausbesatzes in Abstimmung mit einem Fledermausexperten geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau von Fassadenkästen oder Bruthöhlen im Zuge eines Neubaus).

8.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

8.2.6.1 Standortwahl

Mit der aktuellen Planung soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung am Ortsrand Wohnbebauung für die Kinder der Grundstückseigentümer geschaffen werden. Daher sind die Alternativen bei der Standortwahl begrenzt. Als Alternative könnte man die Bebauung weiter Richtung Staatsstraße auf denselben Flurstücken Fl.-Nr. 440/1 und Fl.-Nr. 439 verschieben. Dadurch würde man sich jedoch näher zum Landgraben und zur Staatsstraße begeben, was mit zusätzlichen Emissionen verbunden wäre. Zusätzlich wäre eine längere Erschließung notwendig, was mit deutlich höherem baulichem Aufwand verbunden wäre. Daher wurde der vorliegende Standort gewählt.

8.2.6.2 Planvarianten

Für das Plangebiet wurden in den vergangenen Jahren mehrere Konzeptionen erstellt. Im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des BP Nr. 2.2 Teil D wurden verschiedene Planungsvarianten für die Wohnbebauung entwickelt. Nach deren Prüfung wurde die aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht beste Planungsvariante als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil D ausgewählt.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.2 Teil D „Roßmoos“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbauflächen umzuwandeln. Da sich in der direkten Umgebung bereits Wohnbebauung befindet, ist das Areal grundsätzlich dafür geeignet.

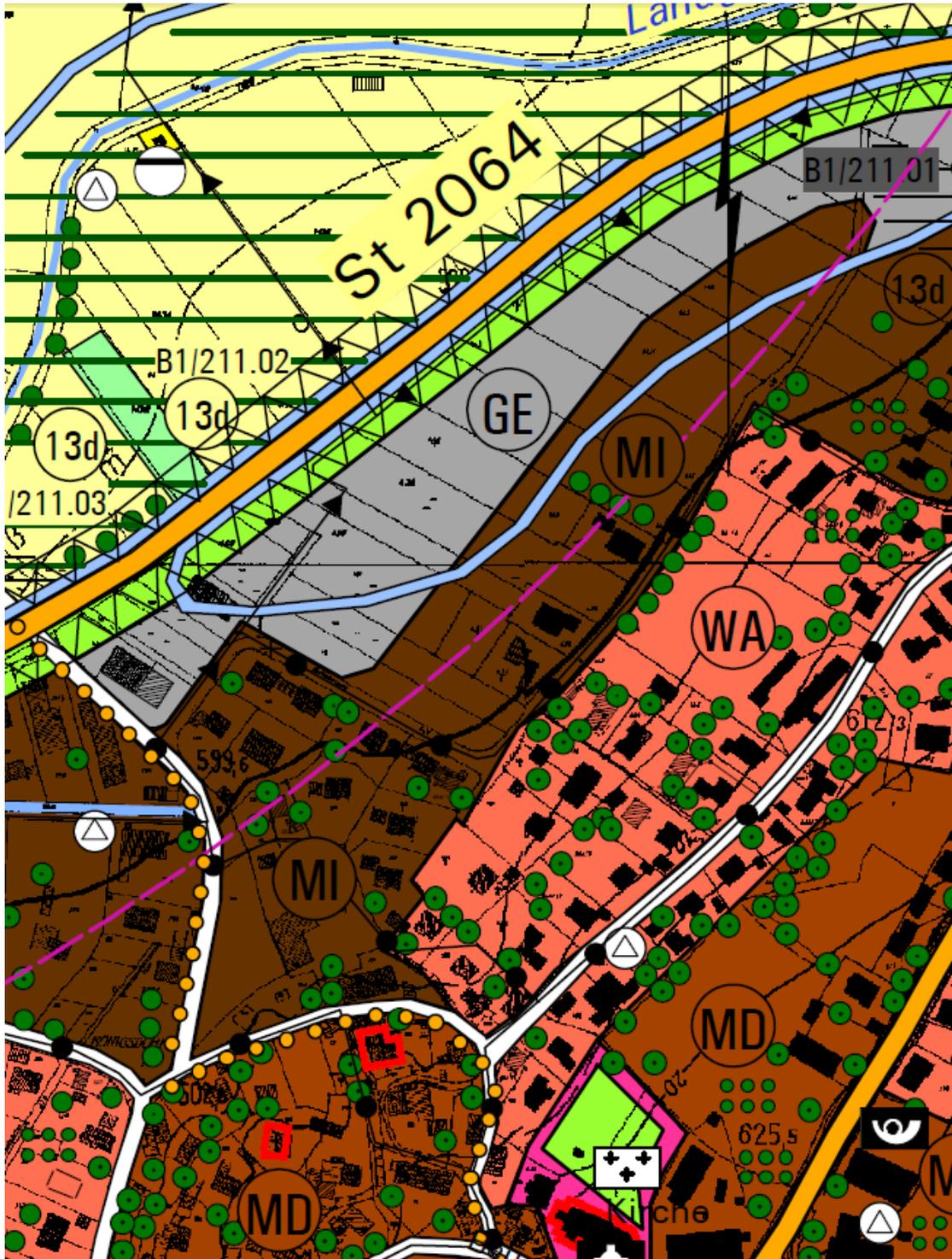
Um die veränderten Auswirkungen der geplanten Neuordnung des Plangebiets im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering	Geringe positive Auswirkung durch Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, geringe negative Auswirkung durch Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, geringe Vorbelastung durch Emissionen der Nachbarbebauung und Verkehr auf der Staatsstraße
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung geringe Wertigkeit für Fauna, Flora und biologische Vielfalt. Durch den Verlust der Flächen durch Bebauung entstehen negative Auswirkungen, die durch Randeingrünung und Baumpflanzungen sowie Ausgleichflächen kompensiert werden. Hierdurch entstehen mittelfristig dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
Boden	mittel bis stark	Seltener, sehr nährstoffreicher und schützenswerter Boden geht durch die Bebauung verloren; die Verdichtung des lockeren Bodens hat negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit und führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktion
Wasser	mittel bis stark	Das Areal liegt im wassersensiblen Bereich. Bei Starkregen kann das Wasser über das natürliche Gelände stehen. Der Grundwasserflurabstand ist gering. Aufgrund dessen ist eine Versiegelung des Bodens mit einer starken Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser verbunden, da Versickerungsfläche wegfallen würde
Luft / Klima	gering	Aufgrund der lockeren Bebauung und den angrenzenden Wiesen hat die Planung geringe Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftqualität

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	gering	Aufgrund der Lage am Ortsrand und den größtenteils ausgeräumten Fluren ist der Planbereich weit einsehbar. Durch Festsetzung einer maßstäblichen Ortrandeingrünung und Baumpflanzungen entsteht ein erweiterter Ortsrand ähnlich des Bestande in der Nachbarschaft..
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Da durch die Planung keine Kultur und sonstige Sachgüter betroffen sind ist die Beeinträchtigung auf das Schutzgut gering.

Anlagen

- 1 **Ausschnitt des am 10.07.2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Königsdorf**



- 2 **Ausgleichsflächenberechnung vom 06.06.2024 von gsu – siehe eigenständige Anlage**
- 3 **Vorprüfung des Einzelfalls, Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.04.2024– siehe eigenständige Anlage**