

GEMEINDE RIED



BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 "KAPPELSTRASSE, ORTSTEIL ZILLENBERG"

Umweltbericht

Schmiechen, den 17.04.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt,
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	3
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
3.1 Schutzgut Boden.....	3
3.2 Schutzgut Wasser.....	4
3.3 Schutzgut Klima/ Luft.....	4
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Artenschutz	5
3.5 Schutzgut Landschaft.....	5
3.6 Schutzgut Mensch	6
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	6
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten	7
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	7
6 Kompensationsmaßnahmen	8
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	8
6.2 Kompensationskonzept.....	9
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10

1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ried hat mit Datum vom 30.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 "Kappelstraße, Ortsteil Zillenberg" aufzustellen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen oder geänderten Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Südlich der Kappelstraße im Ortsteil Zillenberg der Gemeinde Ried sollen auf den Grundstücken Fl.Nr.n 709, 966 und 967, alle Gemarkung Zillenberg, zum einen im Bereich der bestehenden Bebauung und Nutzung angrenzend an den baulichen Bestand geordnete Erweiterungsmöglichkeiten für einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie für einen Handwerksbetrieb geschaffen und zum anderen südlich daran anschließend zwischen bestehendem Ortsrand und der St 2052 eine Bebauung mit Wohnhäusern für die Familien der Grundstückseigentümer ermöglichen werden.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (BP) Nr. 28 der Gemeinde Ried setzt daher die Flächen mit baulichem Bestand im Bereich des Ortsgefüges entlang der Kappelstraße als Dorfgebiet 1 (MD1) fest, und die Neuausweisungen südlich davon als Dorfgebiet 2 (MD2). Der südliche Bereich zur Straße hin bleibt landwirtschaftliche Fläche. Die Zonierung in die beiden Teilbereiche MD1 und MD2 soll auch die künftige dorfgebietstypische Nutzungsmischung widerspiegeln. Während im MD1 in erster Linie die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung im Vordergrund stehen, liegt der Schwerpunkt im MD2 auf der Realisierung der Wohnnutzung für die Familien der Grundeigentümer.

Die Einbindung der Flächen in das Landschaftsbild erfolgt durch eine Ortsrandeingrünung an der Südgrenze des Gebietes; als Trennung zur südlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung, wirksame Eingrünung und zugleich als Lärmschutzmaßnahme zur Staatsstraße hin wird ein ca. 5m breiter und 2,5m hoher Lärmschutzwall mit Strauchpflanzungen begrünt.

Gegenstand des Umweltberichtes ist in erster Linie die Neuausweisung im Bereich MD2, da die Nachverdichtungen innerhalb der bestehenden Ortslage von MD1 keine nennenswerte Umweltrelevanz entwickeln. Die Fläche der Neuausweisung selbst wird gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt und weist keine Binnenstrukturen auf, lediglich im Nordosten befindet sich eine Reihe von vier erst vor kurzem gepflanzten kleinen Obstgehölzen (Höhe bis 2m, STD 3 – 5cm). Nach Nordwesten, Norden und Osten schließt die Ortslage von Zillenberg an, nach Südwesten Intensivgrünland. Den Abschluß im Süden bildet die verbleibende landwirtschaftliche Fläche bzw. die St 2052 mit dahinter liegenden Ackerflächen.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Der überplante Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried bereits als Dorfgebietsfläche mit einer einfassenden Eingrünung dargestellt. Ein Einsprengsel einer Grünfläche wurde inzwischen bereits größtenteils überbaut. Die Ausformung des Bebauungsplanes entspricht somit im Wesentlichen der des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen (keine, gering, mittel, hoch) unterschieden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Es traten die folgenden technischen Schwierigkeiten auf, die im Rahmen entsprechender nachgeordneter Planungsebenen abzuarbeiten sind:

- Der Grundwasserflurabstand ist unbekannt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Neuausweisung herrschen Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial mit schwachen Kies- und Lößlehmbeimischungen vor. Die Böden eignen sich gut zur Ackernutzung. Sie haben eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen, bei geringer bis mittlerer Erosionsanfälligkeit.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Das geringe Filtervermögen des Bodens ergibt eine erhöhte Gefahr des Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser; entsprechend ist allgemein und besonders während der Bauphase auf sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung und Überbauung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen des geringen Filtervermögens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser zunächst als hoch zu bewerten; die mit der Wohnbebauung verbundene Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Wegfall des Eintrags von Düngemitteln und Agrochemikalien mildert dies auf ein mittleres Niveau ab.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, durch die Lage im Kuppenbereich eines kleinen Hügels ist jedoch von einem eher höheren Abstand, also von niedrigen Grundwasserständen auszugehen.

Beschreibung Oberflächenwasser

Etwa 380m östlich der Neuausweisung und durch die Ortslage von Zillenberg vom Eingriffsgebiet abgeschirmt beginnt der Eisbach. Das Areal befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch im wassersensiblen Bereich.

Auswirkungen

Der mögliche Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert; dafür besteht die Gefahr des Austritts grundwassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und durch der Nutzung der Gebäude. Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert lokal die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß, was aber auf Grund der geringen Flächendimension und der vorgesehenen niedrigen Bebauungsdichte keine allzu gravierenden Folgen haben wird.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Fläche hat auf Grund ihrer Siedlungsnähe grundsätzlich kleinklimatisches Potential im Bereich Kalt- und Frischluftentstehung. Das nach Süden zur Staatsstraße hin leicht abfallenden Gelände führt allerdings dazu, daß entstehende Frischluft von der nördlich anschließenden Ortslage abfließt. Auch weist die Ortslage selbst hier einen relativ hohen Anteil an Grünflächen auf, kann also durchaus eine Selbstversorgung mit Frischluft leisten. Die Fläche ist lokalklimatisch von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung und die Minimierung befestigter Flächen mildern diesen Effekt ab. Die Klimafunktionen des Arealen wirken reliefbedingt nicht in die Ortslage hinein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Artenschutz

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt und weist keine bez. Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt bedeutsamen Strukturen auf. Im Nordwesten, Norden und Osten schließt die Ortslage von Zillenberg unmittelbar an, im Süden die St 2052 und im Südwesten ebenfalls strukturfreies Intensivgrünland sowie dann die Ortszufahrt nach Zillenberg. Das Areal ist entsprechend bez. des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als stark isoliert und deutlich vorbelastet einzustufen, es hat diesbezüglich eine sehr geringe Wertigkeit.

Rund 400 m im Nordosten des Vorhabens jenseits der Ortslage befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7732-0018 Teilflächen 1 und 2 „Heckenstrukturen Ö u.W. Zillenberg“, das sich 330 m im Nordwesten und ebenfalls durch die Ortslage vom Vorhabensgebiet abgeschirmt mit Teilfläche 3 fortsetzt. Weiter nordöstlich, in etwa 600 m Abstand, beginnt das amtlich kartierte Biotop 7732-1113 „Grabenabschnitte mit Röhrichten und Hochstaudenfluren östlich Zillenberg“ und weitere 300 m weiter das amtlich kartierte Biotop 7732-1114 „Schilfröhricht an Graben östlich Zillenberg“.

Für ein Wohnhaus etwa 250 m nordöstlich des Vorhabens nennt das ABSP einen nicht näher spezifizierten Fledermaus-Sommerquartiernachweis von 1996.

Weitere Flächen mit Schutzstatus, Eintragungen im ABSP oder in der Biotopkartierung liegen in weniger als 1.000 m Abstand zum Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkungen

Geringwertige Biotopflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber im Vergleich zur bestehenden intensiven Grünlandnutzung ausgleichen. Die kartierten Biotope und der Fledermausnachweis werden nicht beeinflusst, so daß auch nicht von artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des Vorhabens auszugehen ist.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur sehr geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das zukünftige Dorfgebiet selbst ist landschaftsästhetisch reizfrei und durch die angrenzende Staatsstraße vorbelastet.

Der landschaftsästhetische Wirkraum ist nach Westen, Norden und Osten durch die bestehende Bebauung und nach Süden durch den Wald südlich der Staatsstraße deutlich begrenzt.

Das Gebiet hat praktisch keine landschaftsästhetische Empfindlichkeit.

Auswirkungen

Im Bebauungsfall wird die optisch wirksame Dimension der bestehenden Ortslage durch die arrondierende Nutzung eines bestehenden Rücksprungs im Ortsrand nur wenig erhöht, was im Übrigen auf Grund des geringen landschaftsästhetischen Wirkraumes vernachlässigbar ist. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit Wall nach Süden bindet das Areal gut in die Landschaft ein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft anzunehmen.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Areal weist wegen seiner Strukturarmut und Vorbelastung durch die St 2052 keine Erholungseignung auf.

Auswirkungen

Durch die zweiteilige Ortsrandeingrünung entsteht zwischen dem Lärmschutzwall und der Heckenstruktur am Südrand der Wohnbaugrundstücke ein relativ geschützter Raum, der durch Kompensationsfläche 1 (siehe Punkt 6) landschaftsästhetisch aufgewertet wird; entsprechend fördert die Maßnahme die Erholungseignung sogar im Vergleich zum status quo.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch anzunehmen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings müßten die örtlich benötigten Wohnbauflächen dann an anderer Stelle geschaffen werden, die weniger gut angebunden wären und möglicherweise zu negativeren Auswirkungen führen würde.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume betrachtet, man hat sich für das hier gegenständliche Areal entschieden.

5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist in der Satzung des B-Planes unter 6.1 vorgeschrieben; gemäß 6.2 sind die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. zu minimieren und wo mit der Nutzung verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird, soweit nutzungsbedingt sinnvoll, durch die Festsetzung wasserundurchlässiger Beläge begrenzt (s.o.).

Die Satzung des B-Planes setzt unter 7 folgende Maßnahmen fest:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück ist dem Untergrund zuzuführen.
- Abfließendes Oberflächenwasser von nicht stark frequentierten Verkehrsflächen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.
- Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu bemessen und zu errichten.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) wird empfohlen, auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").
- Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Schutzgut Klima/ Luft

Die Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung 6.3 bis 6.4) fördert die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet. Durch die lockere Anordnung

nung der Gebäude und die insgesamt geringe Dimensionierung der Bauflächen entstehen keine von Frischluftzufuhr abgeschnittenen Bereiche.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Eingrünung und zur strukturellen Anreicherung der relativ strukturarmen Agrarlandschaft sind im Verhältnis umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, unter Verwendung standortgerechter, autochthoner Gehölze.

Schutzgut Landschaft

Die Situierung der Neuausweisung im unmittelbaren, arrondierenden Anschluß an die bestehende Ortslage reduziert die optisch wirksame Dimension der neuen Gebäude, die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit Wall im Süden mindert landschaftsästhetisch negative Auswirkungen und bindet das Baugebiet in die Landschaft ein

Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung erhöht in Verbindung mit Kompensationsfläche 1 die Erholungseignung des Areals deutlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

6 Kompensationsmaßnahmen

6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

§ 21 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren; nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist.

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A	Typ B
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6:	Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5: - 1.600m² Neuausweisung überbaubare Fläche, Faktor 0,4 wegen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0:	Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8:

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten wird (der Kompensationsfaktor von 0,4 begründet sich in den unter 5 aufgeführten Vermeidungs-/ Mindestmaßmaßnahmen):

$$1.600\text{m}^2 \times 0,4 = \mathbf{640\text{m}^2}$$

6.2 Kompensationskonzept

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Aichach-Friedberg wird das folgende Kompensationskonzept umgesetzt:

Fläche 1

Auf einer 355m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 967 Gemarkung Zillenberg sind 3 Obstbäume zu pflanzen, heimische Sorten, Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm.

Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, sie muß eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten, Pestizideinsatz ist nicht erlaubt. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Den Nordteil der Fläche bildet der Südhang Lärmschutzwall; dieser erhält eine Ansaat mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Böschungen (z.B. Rieger-Hofmann Mischung 3 Böschungen) gemäß Empfehlung Saatguthersteller.

Die Böschung erhält 1 Jahr Fertigstellungspflege nach Angaben Saatguthersteller und ist anschließend zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

Die verbleibende Fläche ist ansonsten weiterhin als Grünland zu nutzen, Düngung ist nicht gestattet.

Fläche 2

Auf einer 295m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 814 Gemarkung Zillenberg wird die bestehende Grünlandnutzung zu Gunsten einer Hochstaudenflur mit Seige und Strauchpflanzung (3 Stk. verpflanzte Sträucher 3 Triebe H 100-150, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder) aufgegeben. Auf der gesamten Fläche ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz zu unterlassen. Die Fläche ist 3 Jahre der freien Sukzession zu überlassen, danach abwechselnde Mahd ab Ende August, jeweils 50% der Fläche, zwischen den Mahdgängen jeweils ein mahdfreies Jahr. Das Mähgut hat mindestens 2 Tage auf der Fläche zu verbleiben und ist dann abzutransportieren.

Die Strauchpflanzungen ist fachgerecht vorzunehmen, sie muß eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten, Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist mindestens 6 Jahre gegen Wildverbiß zu schützen.

Zu weiteren Details sei auf den Pflege- und Entwicklungsplan zu den Kompensationsflächen verwiesen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Dorfgebiet ausgewiesene Baugebiet, das den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen decken soll, wurde eine Intensivgrünlandfläche am südlichen Ortsrand von Zillenberg gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch Ein- und Durchgrünung, Niederschlagswasserversickerung und die wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel (2)
Wasser	mittel (2)
Klima/ Luft	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1)
Landschaft	keine (0)
Mensch	keine (0)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 640m², der in der Gemeinde und Gemarkung Zillenberg auf zwei Flächen als Streuobstwiese und als Hochstaudenflur mit Pufferfunktion für den Eisbach umgesetzt wird.

Das Monitoring sieht eine Überwachung des Baugebiets bez. negativer Umweltauswirkungen vor.