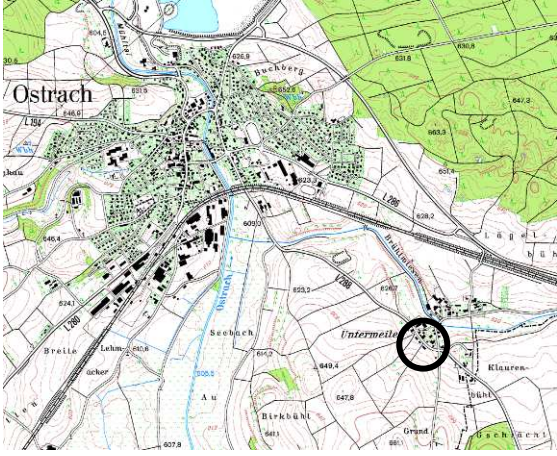
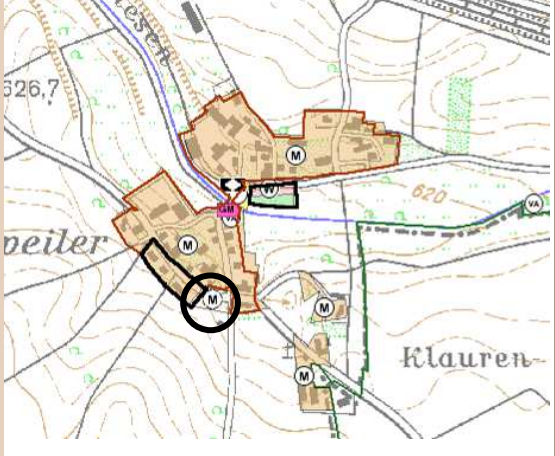





1.	Bezeichnung	Unterweiler - Hellebardenäcker		2
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Stadt, Gemarkung	Ostrach, Unterweiler	bisher	Landwirtschaftsfläche
	Größe	ca. 0,24 ha	geplant	Wohnbaufläche
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000)		Ausschnitt FNP	
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			
				
				
	Bestand: Grünland, im Westen (Bildhintergrund) befindet sich eine Baumreihe		Blick auf Tiergehege und die Birke mit Höhle im Hintergrund	

	Wohnbaufläche	2
3.	<b>Planung</b>	
3.1	<i>Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche an der L 288 am südl. Ortsrand von Unterweiler.</li> <li>• Die Erschließung kann über die die östlich verlaufende Straße erfolgen.</li> <li>• Die Anbaubeschränkung zur Landesstraße (L 288) ist einzuhalten.</li> </ul>	
3.2	<i>Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);</i>	
	<p><u>Regionalplan</u>: Lage innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft (WSG).  <u>Biotopverbund</u>: Die Fläche liegt außerhalb von Flächen des Fachplanes landesweiter Biotopverbund.</p>	
4.	<b>Bestand</b>	
4.1	<i>Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)</i>	
	<p>Das ebene Gelände liegt am südlichen Ortsrand von Unterweiler direkt an der L 288. Im Westen, Norden und Osten grenzen bestehende Siedlungsflächen an. Die umgebende Bebauung ist locker und ländlich geprägt (landwirtschaftlicher Hof, Nutzgärten). Im Süden steigt das Gelände an. Dort sind Acker- und Grünlandflächen vorzufinden. Östlich der Fläche verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße nach Laubbach und Riedhausen, nördlich die L 288.</p> <p>Die Entwicklungsfläche selbst wird als Grünlandfläche genutzt. Im östlichen Bereich findet Schaf- und Zwergkaninchenhaltung statt. Diese Fläche ist mit einem fest installierten Zaun und einem Unterstand versehen. Angrenzend wachsen zwei Birken. An der L 288 befindet sich eine Bushaltestelle.</p>	
4.2	<i>Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen</i>	
	<p>Geringe Vorbelastung durch Lärm, Staubentwicklung und Schadstoffe aus der Landwirtschaft (Acker, Grünland)</p> <p>Vorbelastung durch Lärm, Schadstoffe durch Verkehr auf L 288 (2.469 KfZ in 24 h. Quelle: Bundesweite Straßenverkehrszählung 2015)</p> <p>Vorbelastung durch Geruchsemissionen aus Schaf- und Kaninchenhaltung und Landwirtschaft möglich</p>	
4.3	<i>Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens</i>	
	<p>Die Fläche liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Jettkofen“. Das Landschaftsschutzgebiet „Altshausen-Laubbach-Fleischwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.030) grenzt an.</p>	
5.	<b>Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)</b>	
	<p>Weitere geplante Wohnbauflächen befinden sich laut FNP in Unterweiler keine. Die Erweiterung nach § 13b BauGB wird parallel im Bereich Beundwiesen geprüft.</p> <p>Aufgrund der geringen Konflikte und der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets (Lückenschluss) stellt die Fläche Hellebardenacker ein geeignetes Gebiet dar.</p>	

	Wohnbaufläche	2
6.	<b>Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung</b> (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	<b>Auswirkungs- intensität</b>
6.1	<i>Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negative Auswirkungen durch Geruch aus der Landwirtschaft und Lärm der angrenzenden L 288 möglich</li> <li>Fläche selbst ohne Bedeutung als Wohnumfeld</li> <li>Die östlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße dient zur Naherholung</li> <li>Die Schafe und Kaninchen werden vom Betreiber des Gästehauses für seine Feriengäste gehalten, die Fläche zur Tierhaltung wird örtlich verlegt</li> </ul>	●
6.2	<i>Pflanzen / Tiere / Biodiversität</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilbereich dient als Weide- und Auslaufläche für Schafe und Kaninchen</li> <li>Überplanung von mittelwertigem Grünland</li> <li>Am westlichen Rand ist eine Baumreihe vorhanden, die erhalten werden sollte</li> <li>Birke am östlichen Gebietsrand mit Nisthöhle</li> </ul>	●●
6.3	<i>Boden / Fläche</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung von Lehmböden (L2b2) mit hoher Bedeutung als Filter + Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li><b>Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 0,14 ha durch Überbauung und Versiegelung</b> (angenommen GRZ 0,4 plus 50 % Nebenanlagen = 0,6)</li> <li>Verlust von Fläche im Umfang von ca. 0,24 ha</li> </ul>	●●●
6.4	<i>Grundwasser</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nördl. Bereich: Fluvioglaziale Kiese und Sande des Alpenvorlands (Grundwasserleiter), südl. B.: Quartäre Becken- u. Moränensedimente (Grundw.-geringleiter)</li> <li>Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung innerhalb Zone IIIB des WSG „Jettkofen“</li> </ul>	●●
6.5	<i>Oberflächenwasser / Retention</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>außerhalb von HQ100-Überschwemmungsgebieten</li> <li>keine Oberflächengewässer betroffen</li> </ul>	-
6.6	<i>Klima / Luft</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust einer Kaltluftentstehungs- und -abflussfläche (Grünland).</li> <li>Siedlungsklimatische Bedeutung für Unterweiler (Kaltluftabfluss nach NO) aufgrund geringer Größe nicht erheblich</li> </ul>	●
6.7	<i>Landschaft / Ortsbild</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingliederung ins Ortsbild, da bereits an drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben (Lückenschluss)</li> <li>Hohe Einsehbarkeit von südlicher Kuppe, intensive Eingrünung nötig</li> <li>Keine relevante Veränderung des Landschaftsbildes</li> </ul>	●
6.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturgüter sind nicht betroffen</li> <li>Grünland von mittlerer Bedeutung für Landwirtschaft (Bodengrundzahl 41-60)</li> <li>Schafhaltung für Feriengäste wird örtlich verlegt</li> </ul>	●
6.9	<i>Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge</i>	
	Erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	-
6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Es sind keine Natura2000-Gebiete betroffen.	-

	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>2</b>
<b>6.11</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust bisher unversiegelter Böden von mittlerer bis hoher Bedeutung</li> <li>• Verlust von Grünland und Flächen für Schaf- und Kaninchenhaltung.</li> <li>• Verlust einer Kaltluftentstehungs- und -abflussfläche</li> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung</li> </ul>	
	<b>Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet</b>	
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung</b>	
<b>7.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Ortsbild angemessene Gebäude- und Freiflächengestaltung zur Wahrung des dörflichen Charakters</li> <li>• Erhalt der prägenden und artenschutzfachlich relevanten Birken</li> <li>• Lockere Bebauung und Ausrichtung der Gebäude zur Optimierung des Kaltluftabflusses</li> <li>• Wirkungsvolle Ortsrandeingrünung, Erhalt der Wegeverbindung nach Süden (GV-Straße)</li> <li>• Schutz des Grundwassers: Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall</li> <li>• Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten</li> </ul>	
<b>7.2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers</li> <li>• Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen</li> <li>• Nutzung von Photovoltaik, Niedrigenergie-/Passivbauweise, keine Erdwärmesonden im WSG</li> </ul>	
<b>8.</b>	<b>Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte</b>	
	<p>Es entstehen erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen / Biotope und Boden. Durch die Ausweisung als Wohngebiet nach § 13b BauGB entsteht kein Kompensationsbedarf.</p> <p>Bei Verlust der Birke müssen Nistkästen aufgehängt werden, um den Wegfall der Nisthöhle auszugleichen.</p>	
<b>9.</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	
<b>9.1</b>	<b>Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf</b>	
	<input type="checkbox"/> UVS nach UVPG <input type="checkbox"/> Umweltbericht nach BauGB <input type="checkbox"/> FFH- Erheblichkeitsprüfung <input type="checkbox"/> Differenzierte Kartierung nach dem LfU-Datenschlüssel <input type="checkbox"/> Floristische Untersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Faunistische Untersuchung, Artengruppen: <input checked="" type="checkbox"/> Vögel <input type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Schmetterlinge <input type="checkbox"/> Sonstige: .....	<input type="checkbox"/> Entwässerungskonzept, Regenwassermanagement <input type="checkbox"/> Geo-, hydro-, oder limnologische Untersuchung <input type="checkbox"/> Baugrundgutachten <input type="checkbox"/> Klimauntersuchung <input checked="" type="checkbox"/> Immissionsschutzgutachten (Geruch, Lärm) <input type="checkbox"/> Verkehrsgutachten <input type="checkbox"/> Altlastenerkundung <input type="checkbox"/> Sonstige Erkundungen / Gutachten:
<b>10.</b>	<b>Sonstiges</b>	

Stand: 14.11.2017