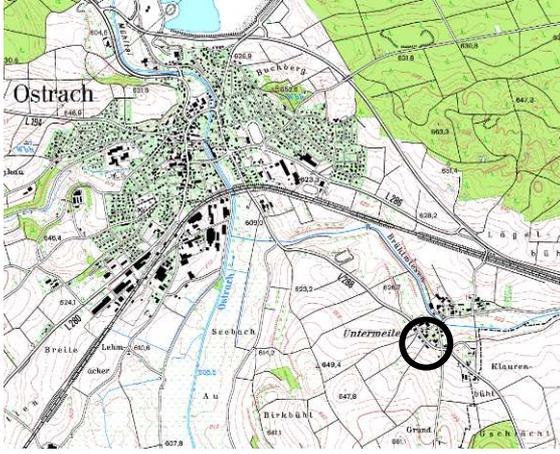
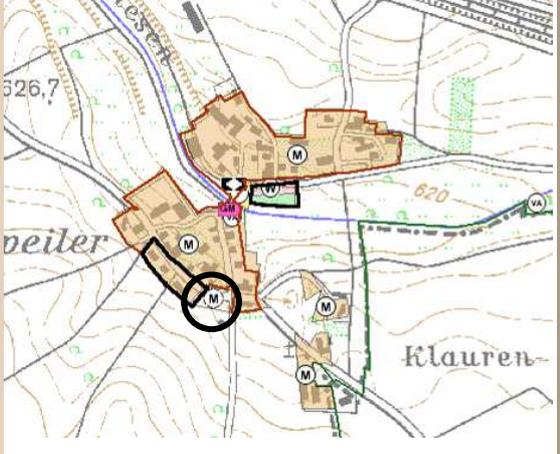


1.	Bezeichnung	Unterweiler - Hellebardenäcker		2
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Stadt, Gemarkung	Ostrach, Unterweiler	bisher	Landwirtschaftsfläche
	Größe	ca. 0,24 ha	geplant	Wohnbaufläche
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000)		Ausschnitt FNP	
				
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten,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

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

	Wohnbaufläche	2
6.11	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust bisher unversiegelter Böden von mittlerer bis hoher Bedeutung • Verlust von Grünland und Flächen für Schaf- und Kaninchenhaltung. • Verlust einer Kaltluftentstehungs- und -abflussfläche • Verringerung der Grundwasserneubildung 	
	Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet	
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Dem Ortsbild angemessene Gebäude- und Freiflächengestaltung zur Wahrung des dörflichen Charakters • Rodungen von Gehölzen, Freiräumen des Baufelds, Verfüllung des Tümpels ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit sowie Amphibienlaichzeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig • Erhalt der prägenden und artenschutzfachlich relevanten Birken • Lockere Bebauung und Ausrichtung der Gebäude zur Optimierung des Kaltluftabflusses • Wirkungsvolle Ortsrandeingrünung, Erhalt der Wegeverbindung nach Süden (GV-Straße) • Schutz des Grundwassers: Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall • Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung • Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten 	
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers • Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen • Nutzung von Photovoltaik, Niedrigenergie-/Passivbauweise, keine Erdwärmesonden im WSG 	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte	
	<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 (Habitatbaum) müssen insgesamt 5 Nistkästen mit unterschiedlicher Fluglochweite für Höhlenbrüter z.B. Typ 3 SV Fa. Schwegler an Bäumen der näheren Umgebung fachgerecht angebracht werden, um den Wegfall der Nisthöhle auszugleichen.</p>	
9.	Weiteres Vorgehen	
9.1	Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf	
	<input type="checkbox"/> UVS nach UVP <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"/> Amphibien <input type="checkbox"/> Fledermäuse <input type="checkbox"/> Laufkäfer <input type="checkbox"/> Schmetterlinge <input type="checkbox"/> Heuschrecken <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:
10.	Sonstiges	

Stand: 28.02.2018