

Gemeinde Bergen



B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet “Kaltenbuch Nord”

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Umweltbericht
7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlagen:

- 1 Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag

Aufgestellt:

Pleinfeld, den 24.02.2015

Ergänzt:

Pleinfeld, den 18.08.2015

Stand:

Pleinfeld, den 24.11.2015

Stand:

Pleinfeld, den 25.11.2015



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Kaltenbuch Nord“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein dem örtlichen Bedarf dienendes Baugebiet geschaffen werden, das sich in die bestehende Landschaft einfügt und durch die Berücksichtigung und Nutzung örtlicher Gegebenheiten eine hohe Wohnqualität erhält.

Vom Gemeinderat Bergen wurde in der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenbuch Nord“ beschlossen.

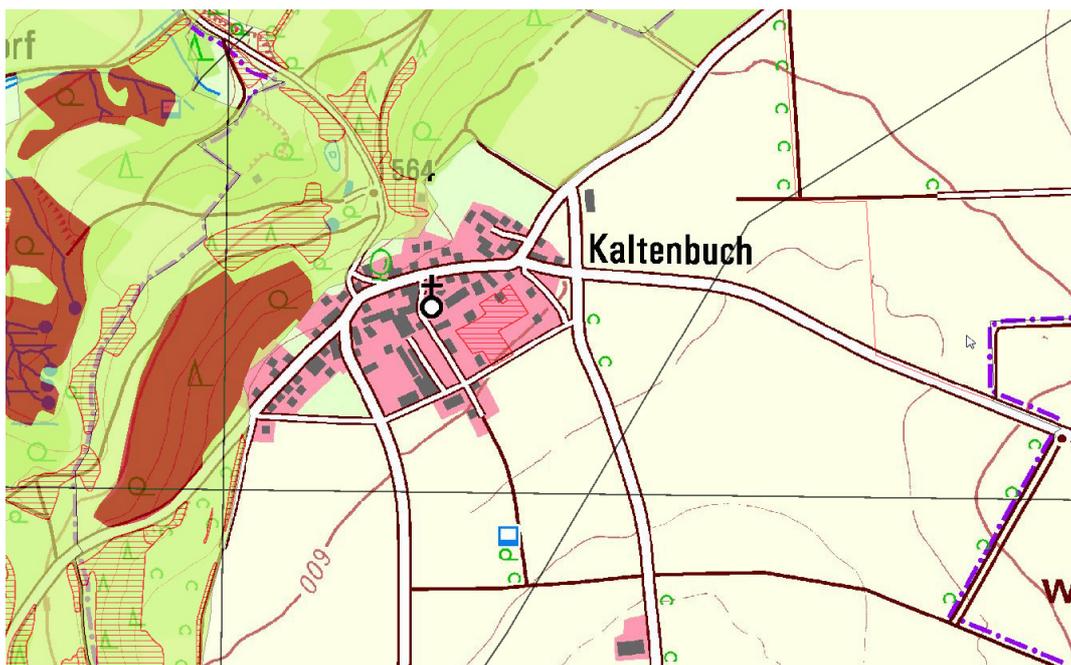
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Kaltenbuch liegt ca. 4 km westlich von Bergen im östlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Die Gemeinde Bergen hat 1109 Einwohner, davon entfallen 132 Einwohner auf den Ortsteil Kaltenbuch. Neben landwirtschaftlichen Betrieben ist Kaltenbuch durch kleinere Siedlungsgebiete geprägt. Gewerbe ist im Gemeindegebiet nur im geringen Umfang angesiedelt.

Die Gemeinde Bergen liegt im äußersten Südosten der Region Westmittelfranken (R8) im Nahbereich des bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums Nennslingen und gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) strukturräumlich zum allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. Die Siedlungstätigkeit soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Mit der Ausweisung von 14 Bauparzellen folgt der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich der organischen Entwicklung den Zielen der Regionalplanung.

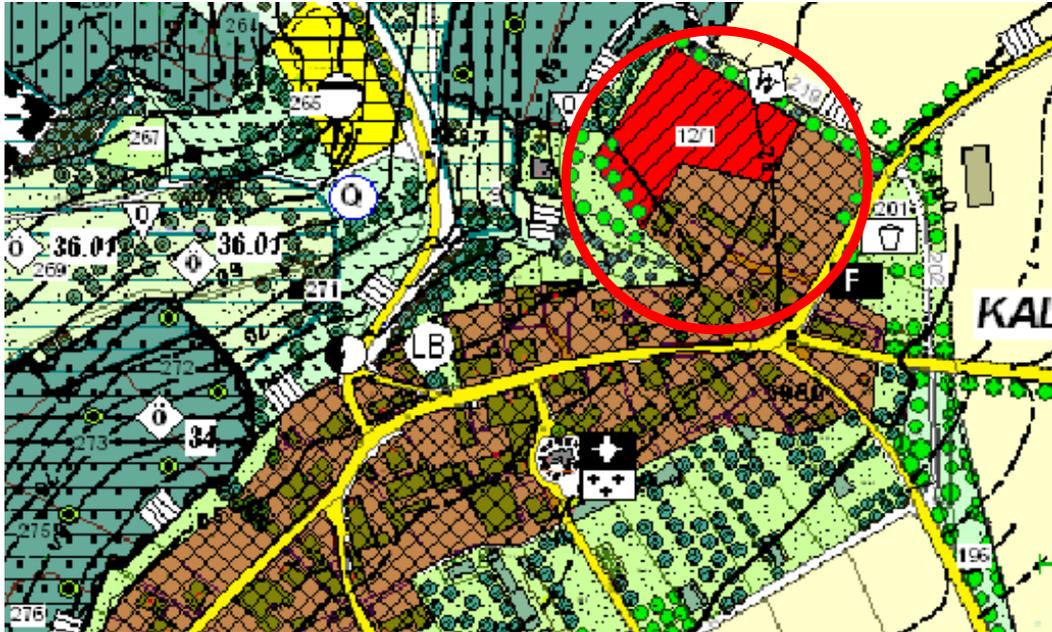
Kaltenbuch befindet sich am Rand der Albhochfläche der Frankenalb mit wenig stark strukturierten Landschaftselementen, armen teils stark mit Kalkstein durchsetzten Böden und hohem Waldanteil (Fichte, Buche). Der Landschaftsraum hat viele Naturschönheiten und alle Voraussetzungen einer Erholungslandschaft in Nähe des Fränkischen Seenlandes.

Das Gemeindegebiet liegt am Nordrand des Naturparks Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Schutzzone.



Auszug aus FIN - WEB mit Darstellung der Schutzzone des Naturpark Altmühltal (hellgrün), Landschaftsschutzgebieten (dunkelgrün), Waldschutzonen (rot) und Biotopen (rot gestreift).

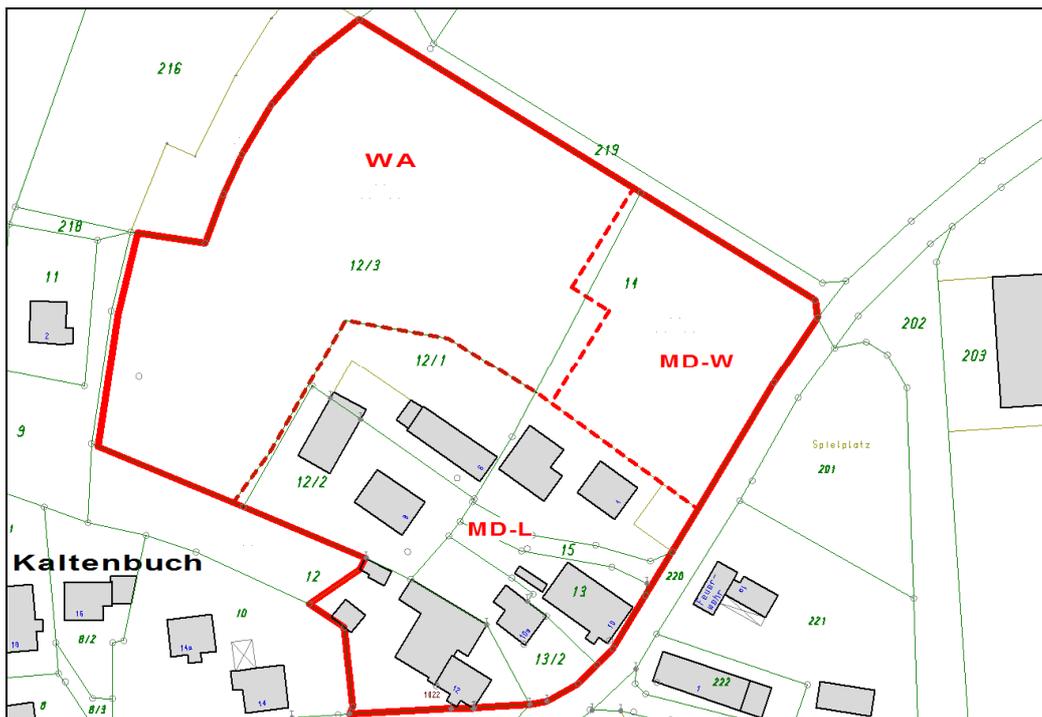
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Datum vom 16.06.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,160 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 12 TF, 12/1, 12/2, 12/3, 13, 13/2, 14 und 15. Das Gelände ist leicht nach Südwesten geneigt. Im Südwesten, Süden und Osten schließt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Kaltenbuch an. Im Norden und Nordwesten grenzen land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich.



Zur Vermeidung einer möglichen immissionsrechtlichen Konfliktsituation zwischen der landwirtschaftlichen Bebauung auf der Fl. Nr. 203 und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 14, die im wesentlichen den Bauparzellen 1, 2, 13 und 14 entspricht, als Dorfgebiet Wohnen (MD-W) festgesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Damit eine Abstufung zum Dorfgebiet - Wohnen möglich ist, werden die Fl. Nr. 14 TF, 13,13/2, 12 TF, 12/2, 12/1 und 15 als Dorfgebiet (MD-L) in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD-L

Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig gem. BauNVO § 1 und § 5.

Dorfgebiet MD-W

Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. Landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören. BauNVO § 1 und § 5.

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 und § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Generell sind vier Haustypen vorgesehen:

Fränkisches Haus

- Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 48°
- Kniestock bis max. 0,90m Höhe
- Wandhöhe 5,20m

Jura Haus mit Merkmalen der traditionellen Bauweise

- Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 34°
- Kniestock bis max. 2,20m Höhe
- Wandhöhe 6,50m

Gebäude mit Walmdach

- mit einer Dachneigung von 22° bis 34°
- Kniestock bis max. 0,90m Höhe
- Wandhöhe 5,20m

Gebäude mit versetztem Pultdach als Sonderform

- mit einer Dachneigung von 22° bis 34°
- Pultversatz max. 1,50m
- Wandhöhe 6,50m

4.3 Flächenbedarf

Nettowohnbauwand	1,091 ha	50,4 %
Verkehrsflächen WA u. MD-W	0,132 ha	6,1 %
Verbreiterung Flurweg	0,029 ha	1,3 %
Streuobstwiese	0,092 ha	4,2 %
MD-L	<u>0,822 ha</u>	<u>38,0 %</u>
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	2,166 ha	100 %

5. Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist über eine Siedlungsstraße mit Wendeanlage D=18,0m geplant.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch ZV Burgsalacher Juragruppenwasserversorgung durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der geplanten Erschließungsstraße. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Kaltenbuch wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden Kläranlage gereinigt. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet. Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Stadtgebiet vorhanden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

6. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

6.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.1.1 Schutzgut Boden

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Großregion 2. Ordnung dem Fränkischen Keuper Lias Land D 59 und am nördlichen Rand der Naturraumeinheiten 082 Südliche Frankenalb im Übergang zur nördlich gelegenen Naturraumeinheit 110 Vorland der südlichen Frankenalb. Gemäß der geologischen Karte von Bayern Blatt 6932 Nennslingen liegt der Geltungsbereich im Bereich des Oberen Jura (Malm). Das Malmprofil steht hier in einer Gesamtmächtigkeit von bis zu 50 m. Darunter befindet sich der Quellhorizont des Opalinuston. Als Untergrund steht lehmiger mit Kalkstein durchsetzter Boden mit Übergang zu Kalksteinschutt in tieferen Lagen Kalksteinfels an.

Durch Flächenbeanspruchung greift der Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches (WA und MD - W) in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Im Bereich einer Fläche von 1,229 ha, gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere in Bereichen von Flächenversiegelungen und Gebäuden teilweise verloren.

6.1.2 Schutzgut Wasser

Vorfluter für den Geltungsbereich ist die in Höhe des Opalinuston in der Nähe der bestehenden Kläranlage entspringende Quelle, die über Gräben nach Hundsdorf und von dort nahe der Wolfsmühle in den Rohrbach eingeleitet wird. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht kein Wasserschutzgebiet. Niederschläge versickern aufgrund der Lage im Karst überwiegend in den Untergrund.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse als gut einzustufen.

Durch die geplante Nutzung werden der Oberflächenabfluss und das Rückhaltevolumen des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate nur gering beeinträchtigt. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen kann ausgeschlossen werden. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung wird es in Zukunft nicht mehr geben.

Es liegt ein großer Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) sind nicht gegeben. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird in naturnahe Gräben eingeleitet. In den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung und zur Verwendung versickerfähiger Beläge enthalten.

Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Nutzung unversiegelter Flächen, den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und Regenwasserrückhalt in Zisternen werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen.

Die Kläranlagenbelastung wird durch die Aufsiedelung in den nächsten Jahren erhöht. Derzeit bestehen planerische Überlegungen zur Ertüchtigung der bestehenden Kläranlage bzw. zur Überleitung. Es ist zu erwarten, dass die Maßnahmen zur Abwasserreinigung, bis bezugsfertige Wohnhäuser bestehen, abgeschlossen sind.

6.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +7 und +9 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 700 mm im Jahr zu erwarten.

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse ist aufgrund der exponierten Lage an der Hangkante der Frankenalb nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden weder Frischluftschneisen

noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt. Ein Einfluss auf das lokale Klima ist nicht zu erwarten.

6.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) -, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Biotische Umweltfaktoren

Pflanzenarten

Der zur Bebauung vorgesehene Erweiterungsbereich wird derzeit als Wiesenfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Biotopkartierungen bestehen im Geltungsbereich nicht. Vogelbeobachtungen aus den angrenzenden Flächen sind durch die Ausweisung nicht betroffen. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Standorten von Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist deshalb nicht gegeben.

Tierarten

Strukturen für gehölnzistende Vögel sind im Wiesenbereich nicht gegeben. Arten der bodenbrütenden Vögel sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung auszuschließen. Durch den Eingriff erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen. Wesentliche Lebensräume für Tierarten des Anhang IV der FFH Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nachgewiesen und finden dort auch keine geeigneten Lebensräume.

Im geplanten Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die auf der Flur Nr. 9 Gem. Kaltenbuch vorhandene Hecke ragt in Teilen sowie mit dem Heckenüberhang auf die Fl. Nr. 12/1. Der Geltungsbereich wurde um 2,00 m von der Grundstücksgrenze, zum Erhalt und Entwicklung der das Baugebiet eingrünenden Hecke, abgerückt.

6.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Anlagenbezogene Immissionen aus der geplanten Baugebietsausweisung, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Durch Abstufung vom Dorfgebiet in dem alle dörflichen Nutzungen zulässig sind zum eingeschränkten Dorfgebiet und zum allgemeinen Wohngebiet wird den Ansprüchen zum gesunden Wohnen Rechnung getragen. Der Geltungsbereich hat derzeit nur eine geringe Bedeutung für Freizeit und Erholung bietet jedoch für die dort Wohnenden ein hohes Maß an Lebensqualität. In die Festsetzungen wurden Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung durch Begrünung nicht überbauter Flächen mit Pflanzgebot für einheimische Laubbäume vorgesehen.

6.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Bereich des geplanten Baugebietes schließt an die bestehende Bebauung an. Der nördliche Ortsrand wird geringfügig verlagert. Die Erschließungsstraße wird an das bestehende Gelände angepasst. Die Lage am Ortsrand und die exponierte Lage an der Hangkante des Juras erfordern Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, die in Form von Heckenpflanzungen und einer Streuobstwiese in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

6.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

7.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe
- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Verkehr

7.1.1 Bauliche Anlagen

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich 14 Bauparzellen, auf denen Wohn- und Nebengebäude errichtet werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine befestigte Erschließungsstraße. Wasser der befestigten Flächen wird, soweit es nicht auf den Parzellen versickert, im Trennsystem abgeleitet.

7.2 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 15 des BNatSchG ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

Vermeidung:

An erster Stelle steht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu

unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ausgleich:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersatz:

Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

7.2.2 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -

Der gewählte Geltungsbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden Ortsstrukturen, der Verfügbarkeit sowie der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Umfeld bestehenden Infrastruktur als besonders geeignet an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigung und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten bzw. wird aufgrund der guten Versickerfähigkeit des Untergrundes und dem gewählten Trennsystem nur gering beeinträchtigt.

Durch die angestrebte teilweise Versickerung des anfallenden Regenwassers wird die Grundwasserneubildung ebenfalls positiv beeinflusst.

Der Nährstoffeintrag aus der bestehenden Nutzung entfällt.

Die Nutzung wird in den Bereichen der Heckenpflanzungen und der Streuobstwiese extensiviert.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

Herzulegende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt.

Durch die Festsetzungen zur Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.

Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbaute Parzellenflächen zu begrünen und Baumpflanzungen verbindlich.

7.2.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt hier die Ziff. 3.1 vereinfachtes Verfahren.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise entsprechend Abbildung 2 des "Leitfadens"

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) bzw um ein dem allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzende Dorfgebiet - Wohnen.

ja nein

Art des Vorhabens:

WA MD - W

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,30 sein

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

- Begrünung der nicht überbauten Flächen mit Pflanzgebot für heimische Laubgehölze oder Obstbäume gem. Ziff. 7.1 der textlichen Festsetzungen
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind nicht betroffen.
- Gehölze und Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- Festsetzungen zu Heckenpflanzungen
- Anlage einer Streuobstwiese

ja nein

Art der Maßnahmen:

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt

- In den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung, Verwendung versickerfähiger Beläge und zur Begrünung nicht überbauter Flächen enthalten.
- Im Geltungsbereich kommen keine Böden mit besonderer Bedeutung vor

ja nein

Art der Maßnahmen:

siehe links

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) u. regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

- Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird in naturnahe Gräben eingeleitet.
- Regenwasser soll in Zisternen gespeichert werden.

ja nein

Art der Maßnahmen:

- In den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung und zur Verwendung versickerfähiger Beläge enthalten.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare

Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

- Grüngestaltung gem. Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen
- Der Geltungsbereich schließt an bestehende Bebauung an
- Anlage von Heckenpflanzungen
- Anlage einer Streuobstwiese

ja nein

Art der Maßnahmen:

Durchgrünung
Bauparzellen
Heckenpflanzung
Streuobstwiese

Nachdem in der Checkliste alle Fragen mit **ja** beantwortet werden können, ist kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

8.1 Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

8.2 Im Aufstellungsverfahren erfolgte die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.