



GEMEINDE WIELENBACH

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WILZHOFEN – ALTE MÜNCHENER STRASSE"

VORENTWURF

**BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Gefertigt am:
Geändert:

**18.06.2015
17.09.2015**

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.**
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
mail: Frank-Krieger@t-online.de

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Ortsteiles Wilzhofen, und ist ca. 1,4 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Wielenbach entfernt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Am 18.06.2015 hat der Gemeinderat Wielenbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet südlich der Alten Münchener Straße beschlossen. Grund hierfür war der wachsende Bedarf nach Wohnbauflächen aus der heimischen Bevölkerung.

Das Bauleitplanverfahren wird im förmlichen Verfahren durchgeführt.

Die betreffende Fläche ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (siehe Punkt 3.2 der Begründung) eingetragen.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 8.000 m²



Das Plangebiet wird im Norden und Osten von bestehender Wohnbebauung, im Westen und Süden von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.

Durch das IB Bach wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist ein Ost-West-Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 1,0 m im Bereich der geplanten Bauparzellen auf.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Flurnummer 1933/1 befindet sich im Privatbesitz, die restlichen Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz der Gemeinde Wielenbach.

Für den geplanten Fuß- und Radweg wurden bereits die notwendigen Abtretungsvereinbarungen notariell festgelegt.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Alte Münchener Straße erschlossen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

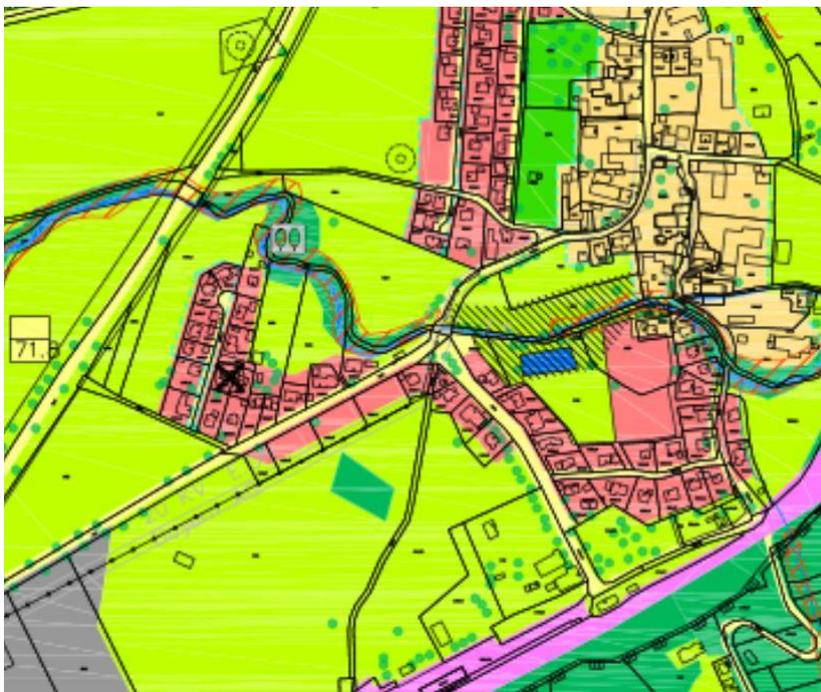
3.1 Ziele der Raumordnung

Durch die Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen ist festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht widerspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim - Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40. Zwischenzeitlich fanden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der betreffende Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist, bereits als allgemeines Wohngebiet in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes eingetragen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird im förmlichen Verfahren durchgeführt.

5. PLANINHALT

5.1 Allgemein

Durch die Entwicklung des Wohngebietes "Wilzhofen – Alte Münchener Straße" werden 9 Bauplätze geschaffen. Diese sind für Einzelhausbebauungen vorgesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich dadurch, dass entgegen den gesetzlichen Regelungen eines reinen Wohngebietes, die Möglichkeit für nicht störendes, im Allgemeinen Wohngebiet zulässiges, Gewerbe (Büronutzung, kleinere Praxisbetriebe, freiberufliche Tätigkeiten, etc.) offen gehalten werden soll.

5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer gewachsenen dörflichen Struktur, innerhalb dieser die genannten Betriebe und Anlagen Fremdkörper darstellen würden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

Zudem wurde festgelegt, dass in den Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Grund hierfür ist die geplante kleinteilige Parzellierung mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² - 585 m². Dadurch soll eine ortsuntypische Verdichtung vermieden werden und der Gebietscharakter erhalten bleiben.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,25 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, welche dem Ziel eines, für die bauwillige Bevölkerung, attraktiven Wohngebietes entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ mit 0,25 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

So ist demzufolge bei einem Grundstück mit 550 m² eine maximale Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes mit 137,50 m² zulässig, zuzüglich den zuvor genannten 50% für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten mit 68,75 m², also insgesamt 206,25 m². Innerhalb dieses Rahmens lassen sich die zulässigen zwei Wohneinheiten mit den notwendigen Stellplätzen realisieren.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

5.3.2 Vollgeschosse

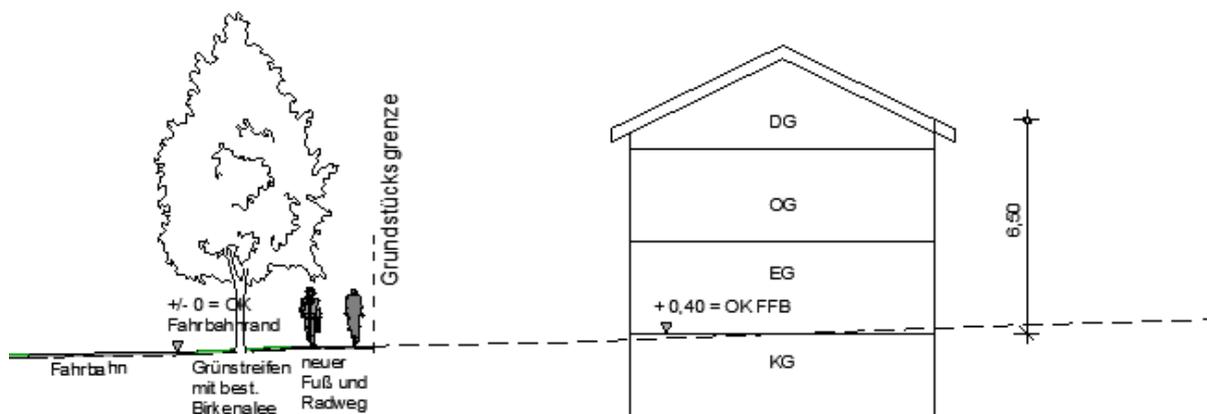
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese soll maximal 40 cm über der Höhe der Fahrbahnkante der Alten Münchener Straße liegen, gemessen in Grundstücksmittle.

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen nur eine geringfügige Hangneigung existiert und zudem durch das homogene Ansteigen der Erschließungsstraße eine Gleichbehandlung aller Grundstücke möglich ist. Entgegen einer Festsetzung einer absoluten Höhe über NN ergibt sich dadurch ein größerer Spielraum bei den Planungen.



Schemaschnitt unmaßstäblich

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um den Bauwerbern möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen sind nur innerhalb, sowie in der festgesetzten Fläche, Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit reagiert die Gemeinde auf die in der Vergangenheit realisierten Bauwünsche, Anträge und Befreiungen.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Alte Münchener Straße erschlossen.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Bestandsaufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten und Bewertung

Lage und Flächennutzungen

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlichen Ortstrand des Ortsteils Wilzhofen der Gemeinde Wielenbach. Das geplante Wohngebiet ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Im Norden und Nord-Osten grenzt Wohnbebauung an. Nach Süd-Westen und Süden grenzt landwirtschaftliches Grünland an. Im Osten liegt in ausreichendem Abstand ein Pappelgehölz. Entlang der östlichen Gebietsgrenze verläuft eine oberirdische 20-KV-Leitung.

Die entlang der nord-westlichen Gebietsgrenze verlaufende Ortsverbindungsstraße bleibt bestehen. Die begleitende lückige Birkenallee wird erhalten und ergänzt. Die geplanten Baugrundstücke liegen in derzeit intensiv genutztem Grünland in ebenem, am Ostrand ganz leicht nach Nord-Westen geneigtem Gelände.

Vorhandene Vorbelastungen

Zu den vorhandenen Vorbelastungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zählen die verkehrsbedingten Emissionen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie die landschaftsvisuelle Vorbelastung durch die oberirdische Starkstromleitung am süd-östlichen Gebietsrand.

Schutzgebiete und artenschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch in einem weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt. Auch sonstige naturschutzfachlich zu beachtende Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz wie Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet oder Geschützter Landschaftsbestandteil sind nicht vorhanden oder betroffen.

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa u. IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gem. § 54 abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Nach Überprüfung der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. dessen Folgen auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefende SaP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die betroffene Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt mit artenarmem Mehrschnittgrünland. Bis auf die einreihige, lückige Straßenbaumallee sind kein nennenswerten ökologischen Strukturen vorhanden. Die Baumallee besteht aus mittelalten Birken und 4 Eschen, die vermutlich selbst auf gekommen sind. Sie stehen in etwas größerem Abstand vom Straßenrand weiter in der Fläche.

Entlang der gesamten Birkenallee wurde gem. der ASK (Artenschutzkartierung) in der Vergangenheit das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, sodass angenommen werden kann, dass diese lineare Gehölzstruktur ggf. als Leitlinie bzw. Nahrungshabitat dienen könnte. Im vorliegenden Planungsgebiet wird die Baumallee durch Festsetzung gesichert.

In den 4 wegen des Fuß- und Radwegs zu entfernenden mittelalten Eschen wurden keine Horste, Höhlen bzw. potentielle Fledermausquartiere festgestellt.

Schutzgut Boden

Der Boden ist nutzungsbedingt nährstoffreich und verdichtet.

Die geologischen Untergrundverhältnisse sind in der „Untersuchung der Versickerungsfähigkeit“ zu vorliegendem Plangebiet (GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf, 18.08.2015, S. 4) wie folgt dargestellt:

„Das geplante Baufeld im Bereich von Wilzhofen liegt innerhalb von würmeiszeitlichen Schmelzwasser- und Moränenablagerungen am östlichen Rand der Ammertalniederung. Das Gelände steigt in Richtung Südosten in den Bereich eines Höhenrückens (Höller Berg) an. Die Baugrundstücke selbst sind noch relativ ebenerdig im Hangfußbereich gelegen. Die Schotter- bzw. Moränenablagerungen werden durch eine geringmächtige Verwitterungsdecke überdeckt. Die Basis der quartären Schotter- und Moränenablagerungen bilden die tertiären Molasseschichten, die überwiegend aus Tonmergeln bestehen.“

Bei den Schürfen wurde unter einer etwa 0,2 m mächtigen Mutterbodenauflage die schluffig-kiesige, teilweise steinige und tonige Verwitterungsdecke angetroffen. Ab einer Tiefe zwischen 0,3 m bis 0,8 m folgen die grauen bis hellgrauen, sehr schwach schluffigen bis schwach schluffigen, sandigen bis stark sandigen, steinigen Schmelzwasserkiese. Im Bereich des Schurfs SCH2 [süd-westlicher Bereich] wurden ab einer Tiefe von ca. 1,6 m bereits die stark bindigen Moränenkiese bzw. –ablagerungen angetroffen, die vermutlich in Richtung des Höhenrückens weiter ansteigen.

Die schwach durchlässigen Tonmergel der Oberen Süßwassermolasse konnten bis zu einer Tiefe von 2,8 m nicht angetroffen werden.“

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Gebiets und angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse sind in der „Untersuchung der Versickerungsfähigkeit“ zu vorliegendem Plangebiet (GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf, 18.08.2015, S. 5) wie folgt dargestellt:

„Grund- bzw. Schichtwasser wurde lediglich bei dem Baggerschurf SCH3 [mittlerer Bereich] ab einer Tiefe von 2,0 m angetroffen. Aufgrund des Ansteigens der grundsätzlich wasserhemmenden Moränen- und Molasseschichten in südöstliche Richtung ist im Bereich des Baufeldes mit mehr oder weniger ergiebigen Grundwasser- bzw. Schichtwasservorkommen zu rechnen. Nach Südwesten steigen die gering durchlässigen Moränenablagerungen auf Grundlage der Bodenaufschlüsse ebenfalls an, so dass hier vermutlich mit nur geringfügigen Schichtwasserzutritten zu rechnen ist.“

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Planungsgebiet besitzt wie die umliegenden Grünlandflächen Kaltluftproduktionsfunktion, aufgrund der geringen Flächengröße jedoch in unerheblichem Ausmaß. Gemäß Landschaftsplan ist keine Luftaustauschfunktion betroffen. Die Belastungsinzidenz, die von den verkehrsbedingten Emissionen der Gemeindestraße ausgehen, wird im Landschaftsplan als vergleichsweise nachrangig eingestuft (vgl. Themenkarte Klim/Luft).

Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung

Der Eignungswert für naturnahe Erholung ist eingeschränkt durch die oben genannten Vorbelastungen. Die Ortsverbindungsstraße ist aufgrund des schmalen Querschnitts und der fehlenden Radwegausstattung sehr ungeeignet für Radfahrer. Eine überörtliche Rad- und Wanderwegebeziehung läuft auf einem Feldweg im Norden an dem Gebiet vorbei.

Beeinträchtigungen aus möglichen gebietsrelevanten Emissionsanlagen oder erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Wohngebiet schließt nach Norden und nach Osten an bestehende Ortsbebauung an. Ein landschaftsprägendes Element ist die einreihige Birkenallee an der Gemeindestraße. Innerhalb des Geltungsbereichs ist diese Baumreihe lückig, teils mit Eschen durchsetzt. Ein Erhalt und eine Ergänzung der Allee, die direkt auf den Ortsteil Wilzhofen zuführt, sind von großer Bedeutung.

Nach Süden und Süd-Osten geht das Gebiet direkt in die angrenzende Landschaft über. Eine Eingrünung ist sowohl aus landschaftsvisuellen wie auch aus ökologischen Gründen sehr wichtig.

5.6.2 Grünordnung

Um die Homogenität des Baugebietes gewährleisten zu können wurde festgesetzt, dass das Gelände in seiner ursprünglichen Form zu erhalten ist. Insbesondere wird damit auf die Anschlüsse des Geländes an die Nachbargrundstücke Wert gelegt. Diese Festsetzung soll untypische Terrassierungen vermeiden.

Zusätzlich wurden Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen in der Festsetzung 5.1 geregelt. Auf Grund der kleinteiligen Parzellierungen ist damit zu rechnen, dass in den Kellergeschossen Nutzungen (Büro, Gästezimmer, etc.) gewünscht werden, die eine Belichtung durch Abgrabungen erfordern. Um auf diese Wünsche reagieren zu können hat der Gemeinderat eine Definition zu diesen Abgrabungen beschlossen. Damit wird sichergestellt, dass keine ausufernden Geländebewegungen geschaffen werden.

Als besonders wichtiges landschaftsprägendes Element wird die Birkenallee entlang der Gemeindestraße erhalten und durch Nachpflanzung einzelner Birken ergänzt, soweit es die Zufahrten zu den Häusern zulassen. Der geplante Geh- und Radweg wird so geführt, dass der Standstreifen für die Baumallee ca. 3,00 bis 3,50 m Breite erhält. Vier bestehende Eschen (vermutlich Selbstanflug), stehen soweit im Grundstück, dass sie dem Geh- und Radweg weichen müssen. Stattdessen wird die Birkenallee aufgefüllt werden mit Birken. Somit wird die ortstypische, auf den Ort zulaufende Baumallee wieder vervollständigt. Bei der Beseitigung der Eschen ist zu beachten, die Fällung nicht während der Sommermonate innerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen, sondern grundsätzlich zwischen Oktober und Ende Februar.

Am östlichen Gebietsrand gewährleistet ein auf Privatgrund festgesetzter Grüngürtel die landschaftsvisuelle Einbindung wie auch den ökologischen Übergang in die umgebende Landschaft.

Um eine ausreichende gebietsinterne Durchgrünung mit heimischen Arten zu gewährleisten, werden die Mindest-Anzahl von Gehölzen pro m² Grundstücksfläche festgesetzt (1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum pro 300 m² und 1 heimischer Strauch pro 70 m²) sowie geeignete standortgerechte Gehölze wie in der Artenliste in den Hinweisen vorgeschlagen. Zur Gewährleistung der Ortsrandeingrünungsfunktion hat je Bauzelle mindestens eine Baumpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche zu erfolgen. Dabei kann der exakte Standort variabel bleiben.

Ein Verzicht auf Zaunsockel sowie die Festsetzung eines Bodenabstands der Zäune von mind. 10 cm gewährleistet Barrierefreiheit und Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere.

5.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll und eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nur bei nachweislichem Fehlen von Versickerungsmöglichkeiten zulässig ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse möglich. Dies wurde durch eine Schürfgrube mit Sickertest durch die Gemeinde nachgewiesen.

Sofern die Errichtung von Kellergeschossen oder sonstigen unterirdischen Bauten vorgesehen ist, wird empfohlen, diese stauwasserdicht auszubilden, um Schäden durch erhöhte Grundwasserstände oder infolge von Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Hangwasser zu vermeiden.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen sind.

5.6.4 Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

- Festsetzung einer GRZ von 0,25
- Begrenzung der Geh- und Radwegbreite auf 2,50 m
- Erhalt der Birkenallee
- Ergänzung durch Nachpflanzung von Birken
- Festsetzung eines Grüngürtels entlang des süd-östlichen Gebietsrandes
- Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume und Sträucher
- Empfehlung heimischer Laubgehölzarten in den Hinweisen
- Festsetzungen zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Festsetzungen zu Niederschlagswasserversickerung

Vereinfachtes Verfahren (Checkliste)

Die folgende Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003.

Gemäß Abs. 3.1 des genannten Leitfadens kann auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Feststellung der Ausgleichsrelevanz dann verzichtet werden, wenn aufgrund von geringer Nutzungsintensität und geeigneter eingriffsvermeidender und -minimierender grünordnerischer Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. Nachzuweisen ist dies über die ausschließlich positiv zu beantwortende „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ des oben genannten Leitfadens.

In vorliegendem Planungsfall lassen sich alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantworten. Das bedeutet, dass ein differenziertes Bewertungsverfahren verzichtbar ist weil davon auszugehen ist, dass neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	
<p>0 Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.</p>	Ja
<p>1 Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO). <i>Der § 3 (reine Wohngebiete) der BauNVO lässt im Abs. 3 unter dem Begriff „Ausnahmsweise können zugelassen werden“ genau die Nutzungen zu die im § 4 Abs. 2 generell zulässig sind. Im § 17 BauNVO gelten die für die reinen und allgemeinen Wohngebiete die gleichen Obergrenzen der GFZ und GRZ. Für den Eingriff in die Natur ist in Bezug auf die mögliche versiegelte Fläche die festgesetzte GRZ heranzuziehen. Diese beträgt im vorliegenden Falle 0,25. Aus diesem Grunde ist für den Versiegelungsgrad bzw. für den Eingriff eine Festsetzung des Gebietes nach § 3 oder § 4 BauNVO unerheblich.</i></p>	Ja
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. <i>Die GRZ beträgt für das gegenständliche Baugebiet 0,25.</i></p>	Ja
<p>2 Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; nicht betroffen werden Flächen höherer Bedeutung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (gem. Leitfaden) • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG. • Gesetzl. geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt: <i>Ortsandeingrünung nach Süd-Osten, gebietsinterne Durchgrünung, Erhalt und Ergänzung der Birkenallee (vgl. textl. Festsetzungen Abs. 5.2 und Artenliste in den Hinweisen sowie Kap. 5.6.2. „Grünordnung“ in vorliegender Begründung und im Plan).</i></p>	Ja
<p>3 Schutzgut Boden</p> <p>3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt <i>(vgl. Abs. 5.3 und 5.4 der textlichen Festsetzungen und Kap. 5.6.3 „Grünordnung“ in vorliegender Begründung).</i></p>	Ja
<p>4 Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, d.h. die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: eine möglichst flächige Versickerung wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge <i>(vgl. Abs. 5.3 und 5.4 der textlichen Festsetzungen und Kap. 5.6.3 „Grünordnung“ in vorliegender Begründung).</i></p>	Ja
<p>5 Schutzgut Luft Klima</p> <p>5.1 durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt <i>(vgl. Kap. 5.6.1 in der Begründung).</i></p>	Ja

<p>6 Schutzgut Landschaft</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert. (vgl. § 5.1 textliche Festsetzungen und Kap. 5.6.1 Begründung)</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. § 5.2 und im Plan, Festsetzung zu Erhalt und Nachpflanzung der Birkenallee, Ortsrandeingrünung im Osten).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>
---	-------------------------------

Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße in m ²	Bedarf Grünflächenanteil
Geltungsbereich	7.928 m ²	$x 0,2 = 1.586 m^2$
Pflanzstreifen Baumallee	304 m ²	
Grüngürtel Süd-Osten	1.403 m ²	
Summe Grünflächen durch Festsetzung:	1.707 m ²	

Bei der Gesamtflächengröße des Geltungsbereichs von 7.928 m². Nachzuweisen ist ein Anteil mit dem Faktor 0,2 von 1.586 m² Grünflächen. Die Summe der festgesetzten Grünflächen (Baumallee, Grüngürtel) beträgt 1.707 m². Somit besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 7.1 bis 7.3 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne in der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, als auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 7.4 bis 7.6 des Textteiles in der die Standorte von Garagen, Stellplätzen und Carports geregelt sind.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt, um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

5.8 Immissionsschutz

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine gebietsrelevanten Emissionsanlagen.

Von den in der Nachbarschaft bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen gehen keine für die geplante Wohnnutzung relevanten Beeinträchtigungen aus.

Unter den Hinweisen des Textteiles wurde zusätzlich auf die möglichen Emissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen.

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 18.06.2015
Geändert: 17.09.2015