

Entwurf 2 vom 08.03.2018

zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

WA Asenfeld II

in 94501 Beutelsbach



Gemeinde Beutelsbach

Landkreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Beutelsbach, 23.05.2017

Geändert: Beutelsbach, 05.12.2017

Beutelsbach, 08.03.2017



Ingenieurbüro Straubinger

für allg. Bauwesen
Ritter-Tuschl-Straße 10
94501 Aldersbach

Bearbeitung Grünordnung und Eingriffsregelung:

Landschaft + Plan • Passau

Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn

Tel. 08507/922053, Fax 922054

info@landschaftundplan-passau.de



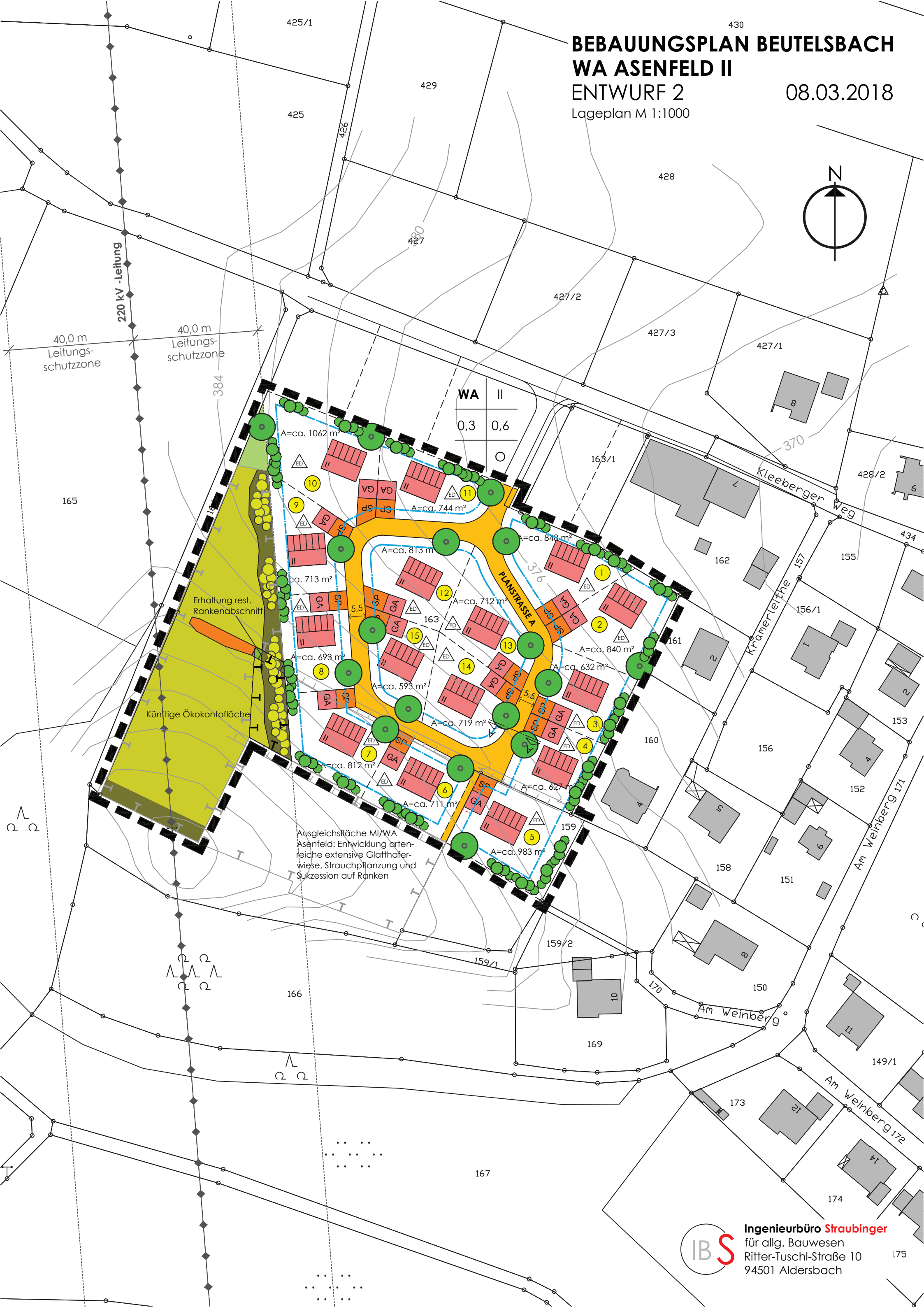
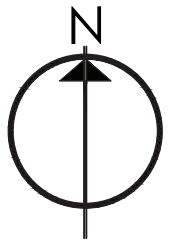
Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Lageplan M = 1:1000
Seite 2	Lageplan M = 1:5000
Seite 3-5	Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen
Seite 6	Zeichenerklärung für die Planlichen Hinweise
Seite 7-13	Textliche Festsetzungen
Seite 14	Schnitt A-A
Seite 15-16	Verfahrensvermerk
Seite 17-21	Begründung
Seite 22-37	Umweltbericht

BEBAUUNGSPLAN BEUTELSBACH WA ASENFELD II

ENTWURF 2
Lageplan M 1:1000

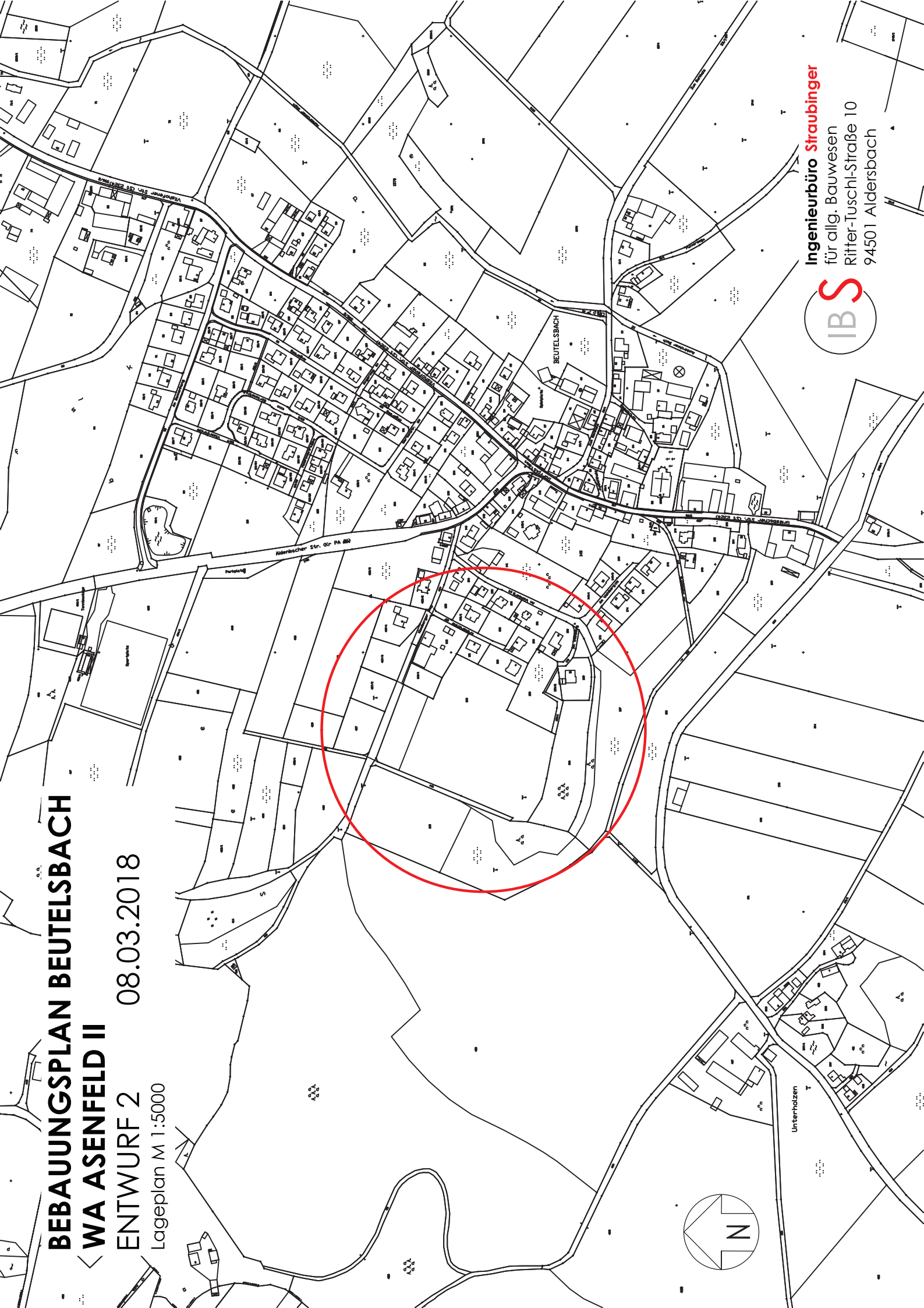
08.03.2018



BEBAUUNGSPLAN BEUTELSBACH WA ASENFELD II

ENTWURF 2 08.03.2018

Lageplan M 1:5000

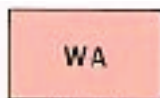


Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.3



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 3 Bau NVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1 Geschossflächenzahl **GFZ** **0,6** gem. § 17 BauNVO

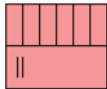
2.5 Grundflächenzahl **GRZ** **0,3** gem. § 17 BauNVO

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

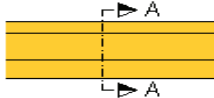
3.1 O Offene Bauweise

3.1.4  nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

3.5  Baugrenze

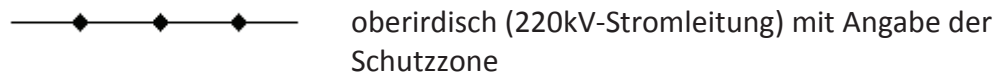
3.6  Dach ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung; die Firstrichtung muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite (siehe Schnitt A-A)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinien

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

9.1 Private Grünfläche



Laubbaum 1.-3. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm – zu pflanzen



Laubhecke – zu pflanzen

9.2 Öffentliche Grünflächen



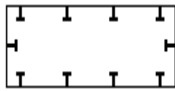
Öffentliche Grünfläche



Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



Ausgleichsfläche gemäß § 1 a BauGB



Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese – durch Mähgutübertragung zu entwickeln



Artenreiche Saumbereiche – zu entwickeln



Pflanzung einer 3-4 reihigen Strauchhecke gemäß Pflanzliste 8.1.3.4

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze; Mindestgröße 3,00m x 5,00m
Stellplätze vor Garagen können nicht auf den Stellplatzbedarf angerechnet werden



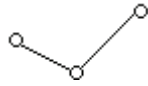
Garagen mit Einfahrt

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

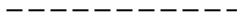
Zeichenerklärung für die Planlichen Hinweise



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit
Grenzsteinen

1462

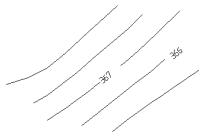
Flurstücknummern



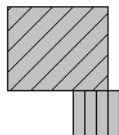
Vorgesehene Grundstücksgrenzen



Grundstücksnummerierung



Höhenlinien



Bestehende Wohngebäude, bestehende
Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume
(Nebengebäude) eingemessen

Hinweis Entwicklung Ökokontofläche



Ökokontofläche



Anlage Ranken aus Auftrag nährstoffarmen
Unterbodens und Magerrasenentwicklung



Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese –
durch Mähgutübertragung zu entwickeln



Artenreiche Saumbereiche – zu entwickeln



Pflanzung einer 3-4 reihigen Strauchhecke gemäß
Pflanzliste 8.1.3.4

Textliche Festsetzungen

0.1 BAUWEISE

0.1.1 offen

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei den Einzelhäusern, bei den Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

0.3 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen nicht andere Abstände ergeben.

Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet hier keine Anwendung.

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

Unnötige Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind grundsätzlich zu vermeiden. Das Gelände sollte im natürlichen Geländeverlauf belassen werden.

Im Eingabeplan sind vom Planverfasser die genaue Geländeneigung des bestehenden und des geplanten Geländes, sowie die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen.

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Fällt das Gelände weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude mit EG und OG oder EG und DG (max. 2 Vollgeschosse) zu errichten.

0.4.1 zu 1.1.3

WA

Bautyp: Zulässige Vollgeschosse: II

Zulässige Wandhöhe:

bergseits: max. 6,50 m

talseits: max. 7,00 m

First Pultdach: max. 8,50 m

Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.

Dachform: Satteldach (Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Hauses), Walm- oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach (bekiest oder extensiv begrünt).
Beim Krüppelwalmdach wird die Walmfläche auf max. $\frac{1}{3}$ der Höhe der Giebelfläche begrenzt.

Dachneigung: 22° - 35° (Satteldach)
25° - 35° (Krüppelwalmdach)
15° - 35° (Walmdach)
3° - 17° (Pultdach)

Dachgauben: zulässig bis höchstens 2,00 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander min. 2,00 m. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgauben zulässig. Sie dürfen erst ab einer Dachneigung von 30° des Hauptdaches errichtet werden.

0.5

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1 zu 15.3 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Andere Garagenstellungen im Grundstück sind nach Abstimmung mit der Gemeinde und bei Einhaltung der Bestimmungen der BayBO möglich. Die Garagengebäude sind mit den Gestaltungsprinzipien des Wohngebäudes auszuführen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

0.6

EINFRIEDUNG

Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen.

Straßenseitig sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zulässig, bei denen sie auf Grund der Geländeneigung erforderlich sind. Höhe der Stützmauer max. 0,50 m über Gehsteig bzw. Straßenoberkante.

Im Bereich von Terrassen sind Stützmauern in Höhe von 0,80 m zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2 m nicht unterschritten wird.

Wird eine abstandsflächenpflichtige Absturzsicherung angebracht, muss der Mindestabstand der Stützmauer zur Grenze 3 m betragen.

Höhe der Einfriedungen:

max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante.

Ausführung:

Zulässige Materialien: Holz, Stahl und Edelstahl.

Zwischen den Grundstücken und zu den Außenbereichen ist ein einfacher Maschendrahtzaun zulässig. Sockel sind nicht zulässig, um das Gebiet für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.7

HINWEISE

Allgemeine Empfehlungen:

- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Gartenbewässerung, für Toilettenspülung oder zur Versickerung.
- Verwendung von Wasser-Spararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen.
- Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.
- Passive Sonnenenergie (Wintergärten usw.) ist im Sinne der energie- und klimabewussten Planung zu nutzen.
- Die Ausrichtung der Gebäude erlaubt die Möglichkeit, Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zu installieren.
- Die Firstrichtung des Gebäudes sollte parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

zu beachten:

- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind weitestgehend zu vermeiden. Bei Verwendung dieser Eindeckungen sind ab einer Fläche von 50 m² entsprechende Vorreinigungen zu verwenden, die der Bauart nach zugelassen sind.
- Denkmalschutz: Auf die Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

nicht zugelassen sind:

- Das Waschen von Kraftfahrzeugen sollte unterlassen werden, da das anfallende Abwasser stark verunreinigt ist, und in der Regel vor der Ableitung nicht besonders behandelt wird.

0.8 GRÜNORDNUNG

0.8.1 Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung und einem Laubbaum 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 0.8.3.2 zu begrünen. Sie kann als Sitzplatz gestaltet werden.

0.8.2 Private Grünflächen

0.8.2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1.-3. Ordnung gemäß der Pflanzliste 0.8.3.1 - 0.8.3.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste 0.8.3.3. zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können verschoben werden.

0.8.2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung Laubsträucher gemäß der Pflanzliste 0.8.3.4 zu pflanzen. Die Hecken können durch Ziersträucher (Anteil bis 20 %) ergänzt werden. Nadelgehölze sind hier nicht zulässig. Für Schnitthecken eignen sich Hainbuche, Liguster oder Kornelkirsche.

0.8.2.3 Abstände Bäume - Leitungen

Unterirdische Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen.

Festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen.

Im Übrigen gilt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989.

Hinweis: Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

0.8.3 Pflanzlisten

0.8.3.1 Laubbäume 1. Ordnung Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"

0.8.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. -3. Ordnung) Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang >12-14 cm

Holzbirne	Pyrus communis
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildapfel	Malus communis
Diverse Malus-, Prunus, Crataegus-, Sorbus- Sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten.	

0.8.3.3 Obstbäume Hochstämme (3xv, m.B. oder Con.), Stammumfang >12-14 cm

Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.

Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.

Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.

Walnuss

0.8.3.4 Laubsträucher 2xv, o.B., 60-100

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana

0.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 0.9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird ein Ausgleich mit einem Umfang von 350 m² auf der Teilfläche Flur Nr. 163, Gmkg. Beutelsbach festgesetzt.
- 0.9.1.1 Entwicklung artenreiche Glatthaferwiese und artenreiche Säume
Zur Aushagerung der Fläche ist ein Winterroggenanbau ohne Einsatz v. Dünger und Spritzmitteln durchzuführen. Anschl. 2-malige Übertragung Mähgut (oder Druschgut) artenreicher Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes oder angrenzender Gemeinden. (1x Ende Juni, 1x Anfang September).
Anschließend extensive Nutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr (Mitte/Ende Juni, Anfang September) keine Düngung, Abfuhr Heu. Entlang des Waldrandes und der Hecke ist entsprechend der Planzeichnung aus der Mähgutübertragung ein 5 m breiter Saum zu entwickeln. Herbstmahd auf jährlich wechselnden Abschnitten (ca. ½ der Saumlänge).
- 0.9.1.2 Heckenpflanzung
Pflanzung von 3-reihigen Heckenabschnitten gemäß Pflanzliste 0.8.3.4. Pflanzen aus autochthoner Herkunft.
Die Pflanzung ist 5 Jahre lang gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun zu schützen und durch Fertigstellungspflege und 1 Jahr Unterhaltspflege zu entwickeln.
- 0.9.2 Monitoring
Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist über 5 Jahre in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen, z.B. Ansiedlung von Störarten und Neophyten oder Ausfällen bei der Bepflanzung sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.
- 0.9.3 Artenschutzrecht
Die Fällung von Bäumen und Sträuchern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Fällung zwischen den 1.3. und 30.9. ist nicht zulässig.
- 0.9.4 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrassen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.
- 0.9.5 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Hinweis Entwicklung Ökokontofläche:

Die nicht für das Bauleitplanverfahren WA Asenfeld II benötigte Fläche wird als Ökokontofläche entsprechend den planlichen Hinweisen entwickelt. Es ist im Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche für das MI/WA Asenfeld eine artenreiche Glatthaferwiese, die Anlage eines Rankens mit Magerrasen und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan WA Asenfeld II

Schnitt A-A



Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
7. Der Entwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

(Gemeinde Beutelsbach)

.....

(Bürgermeister)

(Siegel)

9. Ausgefertigt

....., den

(Gemeinde Beutelsbach)

.....

(Siegel)

(Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Gemeinde Beutelsbach)

.....

(Siegel)

(Bürgermeister)

Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA Asenfeld II

Gemeinde Beutelsbach

1.0 Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Zur Fortentwicklung des Ortes möchte die Gemeinde Beutelsbach den Bedarf an Wohnbauflächen durch die gestiegene Nachfrage decken. Im Jahr 2011 wurde ein Bebauungs- und Grünordnungsplan für die nördlich angrenzende Fläche „WA/MI Asenfeld“ aufgestellt. Dabei wurde bei der Planung bereits eine mögliche Erweiterung in südlicher Richtung angedacht. Diese Erweiterung erfolgt mit vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Für die Gemeinde Beutelsbach gibt es derzeit keinen Flächennutzungsplan. Der § 8 Abs. 3 BauGB lässt jedoch die Möglichkeit zu, auch für kleinere Gemeinden ohne Flächennutzungsplan eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wenn dringende Gründe dies erfordern bzw. wenn die beabsichtigte Planung der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

In der Gemeinde Beutelsbach wurden bisher zwei größere Wohnbaugebiete ausgewiesen.

Zum einen das Baugebiet „WA Am Sonnenhang“ am nördlichen Ortseingang von Beutelsbach. Hier wurden alle gemeindeeigenen Bauparzellen südlich der Straße Am Sonnenhang zur Bebauung veräußert. Nördlich der Straße Am Sonnenhang befinden sich 6 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die ausnahmslos in privatem Besitz waren und sind. Im Jahr 2017 wurden hiervon zwei Parzellen bebaut, für eine Parzelle liegt ein Bauantrag vor.

Zum anderen wurde für das Baugebiet „WA/MI Asenfeld“ 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Geltungsbereich direkt an die nun zur Planung vorgesehene Fläche angrenzt. Hier standen 8 Parzellen für eine Bebauung zur Verfügung. Hiervon wurden bereits 5 Parzellen bebaut, die restlichen befinden sich auch schon in Privatbesitz und werden in Kürze bebaut.

Somit hat die Gemeinde in keinem dieser Baugebiete noch verkaufbare Parzellen zur Verfügung.

Um die Entwicklung des Ortes von Innen nach Außen voranzutreiben und die vorhandenen Flächen im Innenbereich vorrangig zu nutzen, wurde mit den Eigentümern der wenigen vorhandenen Baulücken im Innenbereich von Beutelsbach Gespräche über diese Flächen geführt. Ein Grundstück an der Vilshofener Straße

wird derzeit bebaut. Ein anderes Grundstück an der Vilshofener Straße steht derzeit zum Verkauf und die Grundstücksverhandlungen laufen. Die weiteren Baulücken werden derzeit zum Großteil als vergrößerte Gartenflächen genutzt und sind ebenso wenig erwerbbar, wie zwei Grundstücke an der Gartenstraße, die als Vorratsflächen für die Nachkommen dienen sollen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Gemeinde Beutelsbach die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht decken kann, da sie weder im Innenbereich noch in den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen noch Flächenreserven verfügt.

Damit jedoch der künftige Wohnbedarf gedeckt werden kann, ist es erforderlich neue Flächen auszuweisen. Hierzu soll das neue Baugebiet dienen. Somit kann der dringende Wohnbedarf für die nächsten 10 Jahre gedeckt werden. Das Planungsziel bei der Ausweisung des Baugebietes „WA/MI Asenfeld“ mit einer Bedarfsdeckung von 6 – 8 Jahren konnte eingehalten werden.

Somit liegt ein dringender Grund gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vor.

Der gegenständliche Bebauungsplan steht durch die Anbindung an die bestehende Wohnbebauung der künftigen und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Damit liegen auch die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan vor.

Auf Grund der allgemein geringen Siedlungsentwicklung, ist derzeit die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da die städtebauliche Ordnung auch nachhaltig durch Bebauungspläne sichergestellt werden kann.

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende Grundstücke als WA ausgewiesen:

Flur-Nr. Teilfläche aus 163, 159 und Teilfläche aus 159/1, Gemarkung Beutelsbach

Flächen:	Geltungsbereich	ca. 16.850 m ²
	Planstraße A + Gehweg	ca. 1.440 m ²
	Öffentliche Grünfläche	ca. 110 m ²
	Parzellen	ca. 11.500 m ²
	Ausgleichsfläche	ca. 345 m ²

Das geplante Baugebiet liegt ca. 300 m nördlich vom Ortskern und bildet den Ortsrand.

Überörtliche Belange, die Einfluss auf den Bebauungsplan hätten, sind derzeit nicht bekannt.

3.0 Maß der Baulichen Nutzung

Ableitend von der vorhandenen Bebauung werden Maß der baulichen Nutzung und Bauweise der angrenzenden Bebauung angepasst. Für die Bebauung der Grundstücke sind bei einem Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus pro Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

Die Baudichte wird auf die für 2 Vollgeschosse zulässigen Werte wie folgt festgelegt:

Als Wandhöhe wird an der Traufseite max. 6,50 m bzw. bei geneigtem Gelände talwärts 7,00 m festgelegt. Die Firsthöhe bei einem Pultdach wird auf max. 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für diesen Bereich gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Um der teilweise vorhandenen Hanglage Rechnung zu tragen, ist in diesen Fällen -Geländeneigung von 1,50 m und mehr am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges- Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss zulässig.

4.0 Grünordnung

Die planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sollen das Gebiet mit Hausbäumen raumwirksam durchgrünen und durch die randlichen Heckenpflanzungen in das Landschaftsgefüge einbinden.

Das Ortsbild soll durch die Pflanzungen gegliedert und gestärkt werden. Mit der Pflanzung von Bäumen sollen deren Wohlfahrtswirkungen wie Schattenwurf und Kühlung an heißen Tagen zum Tragen kommen.

5.0 Erschließung

5.1 Überörtliche Linien

Das Plangebiet wird über den Kleeberger Weg an die Kreisstraße PA 81 – Aidenbach Straße und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Baugebiet liegt ca. 400 m von der St 2324 – Vilshofener Straße entfernt.

5.2 Örtliche Erschließung

5.2.1 Straße

Das Wohnbaugebiet wird über die Planstraße A erschlossen. Diese ist an die Zufahrt zum Baugebiet Asenfeld angebunden. Diese Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigend gestaltet werden und erhält eine Ausbaubreite von 5,50 m.

Die Parzelle 5 wird über die vorhandene Straße Am Weinberg erschlossen.

5.2.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Zur Wasserversorgung sind im Planbereich Wasserleitungen aus PVC mit NW 100 vorgesehen. Außerdem wird das Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Brauchwasserverwendung bevorzugt.

Löschwasserhydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen FFW Beutelsbach angeordnet. Es sind hierbei die DVGW-Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten zu beachten.

Der Anschluss erfolgt über die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

5.2.3 Entwässerung

Das Plangebiet wird über neu zu errichtende Kanäle entwässert, wobei das gesamte Plangebiet im Trennsystem ausgeführt wird.

Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Kleeberger Weg, nördlich des Plangebietes. Über diesen Kanal wird das häusliche Abwasser den vorhandenen Hauptsammlern zugeführt und somit an dem bestehenden Klärwerk Beutelsbach angeschlossen.

Nachdem ein Versickern des anfallenden Regenwassers auf Grund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser mittels neu zu verlegenden Regenwasserleitungen dem Regenrückhaltebecken im Baugebiet WA/MI Asenfeld zugeführt. Dieses befindet sich unmittelbar nördlich des jetzigen Baugebietes zwischen dem Kleeberger Weg und der Planstraße A. Ab hier wird das Niederschlagswasser gedrosselt über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Vorfluter eingeleitet.

5.2.4 Energieversorgung

Elektrische Energie wird über die Energieversorgung Bayernwerk zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Zuleitungen wurden bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes „WA Asenfeld“ berücksichtigt.

Im Sinne einer energie- und klimabewussten Planung ist konsequente Ausnutzung passiver Sonnenenergie (z. B. Wintergärten, Gebäudezeilen in ost-westl. Ausrichtung) zu empfehlen.

6.0 Freilegung und Bodenordnung

6.1 Freilegung

Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

6.2 Bodenordnung

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.0 Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen

Im Zuge der Erstellung der Planstraßen werden die Ver- und Entsorgungsanlagen eingerichtet.

8.0 Inkrafttreten

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Asenfeld II -Gemeinde Beutelsbach Entwurf 2 vom 08.03.2018

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Beutelsbach plant aufgrund der gestiegenen Nachfrage die weitere Entwicklung von Wohnbauland. Es ist dies im Westen des Ortes Beutelsbach im Anschluss an das 2011 ausgewiesene Wohn- und Mischgebiet „Asenfeld“ vorgesehen. Dazu wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Asenfeld II“ aufgestellt.

Inhalt ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Ein Flächennutzungsplan liegt in der Gemeinde nicht vor, eine Aufstellung ist aufgrund der insgesamt geringen Siedlungsentwicklung in der der Gemeinde auch nicht notwendig. S. dazu städtebauliche Begrünung Kap. 1.0.

Das künftige Baugebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland, geringfügig als Weide genutzt. Die Erschließung wird vom Kleeberger Weg aus über einen bereits 2011 angelegten Stich erfolgen, der in eine geplante Runderschließung für 15 Parzellen mündet. 1 weitere Parzellen wird im Osten über die bestehende Straße „Am Weinberg“ erschlossen.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, in Einzelhäusern bis zu 2 Wohneinheiten, in Doppelhäusern nur eine Wohneinheit pro Haushälfte. Die zulässige Baugestaltung wird an den bereits vorhandenen Gebäuden orientiert. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen talseitigen Wandhöhe von 7,0 m bzw. 6,5 m bergseits. Bei stärkerer Neigung wird die Hangbauweise mit Untergeschoss festgelegt. Zulässig sind Pult-, Flach-, Walm-, Krüppelwalm und Satteldächer. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung wie Dachneigungen, Gauben und Kniestock können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Außer der Baunutzung werden private und öffentliche Grünflächen, deren Bepflanzung und eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Weiterhin wird die Entwicklung einer Ökokontofläche auf der übrigen Fläche, die nicht als Ausgleichsfläche benötigt wird, zur Information dargestellt.

Ziel der Planung ist es, mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen der stetigen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Rechnung zu tragen, da im Ort Beutelsbach nur noch wenige, ausnahmslos private, Grundstücke zur Verfügung stehen.

Der Flächenumfang und Bedarf an Grund und Boden des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 1,33 ha, wobei die Parzellen ca. 1,15 ha, die Erschließung ca. 0,15 ha, und die Ausgleichsfläche ca. 0,03 ha einnehmen.

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet. Es werden außerdem die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen und der notwendige Ausgleich behandelt und die notwendigen Festsetzungen daraus abgeleitet.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist mit dem Schutzgut Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Reduzierung der Versiegelung von Boden, -„Flächensparen“ - ist ausdrückliches Ziel der bayerischen Staatsregierung. Außerdem sollen gemäß § 1a (2) BauGB landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann nur teilweise Rechnung getragen werden. Eine Neuausweisung von Wohnbauland wird aufgrund der regen Nachfrage und dem Ziel den Ort zu stärken, notwendig, da keine gemeindeeigenen Bauparzellen in rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplänen zur Verfügung stehen. Zwar schließt das Gebiet direkt an Bebauung an, eine Neubeausspruchung von landwirtschaftlich genutztem Boden kann jedoch nicht vermieden werden. Siehe dazu auch die ausführliche städtebauliche Begründung Kap.1.

Zur Berücksichtigung Minderung der Auswirkungen von Flächenversiegelung wird für eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die Bauparzellen festgesetzt. Es werden außerdem Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung getroffen.

1.2.2 Klimaschutz § 1a (5) BauGB /Landesentwicklungsprogramm 2013

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben wie folgt:

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr.

Die Ausrichtung der Gebäude erlaubt die Möglichkeit, Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zu installieren.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen in Deutschland des nach wie vor anhaltenden Klimawandels gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19. JH und die Zunahme von Trockenperioden im Sommer. So beträgt nach den Aufzeichnungen des dt. Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Dtd. bereits 1,4° C (weltweit im Vergleich 1° C). Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende diesen Jhs. um weitere 0,3 - 4,8°C aus. Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagsmengen) wird ebenfalls prognostiziert.

Zu den wichtigsten Zielen gehört es daher, den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten. Dies wird durch eine geringe Grundflächenzahl von 0,3 sowie der Festsetzung zur Ausbildung von Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Oberflächen unterstützt. Auch das bereits vorhandene der Regenrückhaltebecken fördert den Wasserrückhalt.

Artenschutzrecht § 44 (1) BNatSchG

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Ackerfläche Lebensraum von Feldvögeln darstellt. Besondere Lebensräume europäisch nach Anhang IV der FFH-RL geschützter Tierarten sind nicht vorhanden. Jedoch stellt die jüngere Esche auf Ranken im Baugebiet eine potentiell eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für europäisch geschützte Vogelarten dar. Zu erwarten sind hier allgemein häufige Vogelarten. Um ein Berühren des Artenschutzrechtes zu vermeiden, darf die Esche nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1.3. und 30.9.) gefällt werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau

Das ABSP des Landkreises Passau gibt für das geplante Baugebiet und sein Umfeld die Zielvorgabe vor, den Biotopverbund in der Landschaft zu optimieren bzw. neu zuschaffen, wo er nicht vorhanden ist. Ansätze für den Biotopverbund liegen mit der Magerwiesenbrache südwestlich des Plangebietes vor. Dazu wird im ABSP folgendes Ziel formuliert:

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecksäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch

Das geplante Wohngebiet Asenfeld II schließt nahtlos an das vorhandene und teilweise schon mit Neubauten versehene Wohn- und Mischgebiet Asenfeld bzw. an die Wohnbebauung am Weinberg an. Im Gebiet Asenfeld liegt auch ein Gewerbebetrieb mit Gemüsehandel.

Südlich grenzt die Ausgleichsfläche für das Wohn- und Mischgebiet Asenfeld sowie ein Waldstück an, westlich beginnt die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft.

Der Kleeberger Weg kann von den Anwohnern als Spazierweg genutzt werden. Offizielle Wander- und Radwege sind nicht ausgewiesen.

Pflanzen

Geltungsbereich

Die Flächen des neuen Wohngebietes werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Westen ist auf FlurNr 159 eine kurzrasige Pferdeweide mit Weidelgras, Glatthafer, Weißklee, Hornklee und wenigen anderen Krautarten vorhanden. Es führt hier von der Erschließungsstraße ein oft gemähter und daher ebenfalls kurzrasiger Grünweg entlang der Weide. Dieser führt dann entlang eines Gartengrundstücks zum Waldrand im Süden. Kräuterreicher ist der kaum gemähte schmale Saum entlang des Weidezauns ausgebildet, hier wachsen Wiesenflockenblume, Hornklee, Weißklee, Wiesenlabkraut und Spitzwegerich.

Im Geltungsbereich des neuen Baugebietes untergliedert am Oberhang als einzige naturnähere Struktur ein ca. 2,5 m hoher und 3,0 m breiter Ranken den langen Ackerhang. Er weist einen etwas artenreicheren Kraut-Grassaum mit Gemeiner Quecke, Ackerwinde, Ackerkratzdistel, Wiesen-Bärenklau, Einjährigem Rispengras, Gemeinem Glatthafer, Rotschwingel und Waldschmiele auf. Magerzeiger fehlen aufgrund des Nährstoffeintrags aus den Ackerflächen. Eine ca. 10 m hohe Esche untergliedert den unteren Ranken. Aufgrund der fehlenden Nutzung macht sich Gehölzsukzession breit.

Angrenzende Vegetation

Auch in der Umgebung sind nur wenige naturnähere Kleinstrukturen vorhanden:

Direkt an die neue südliche Grenze des Geltungsbereichs anschließend, befindet sich ein weiterer Ranken mit fast gleicher Vegetation, der in die Ausgleichsfläche für das Wohn- und Mischgebiet Asenfeld aufgenommen wurde. Die Ausgleichsfläche wird derzeit noch ackergenutzt.

- Entlang des nach Süden vom Kleeberger Weg abzweigenden Feldweges wächst ein schmaler Krautsaum, hier sogar mit Echtem Johanniskraut, Gewöhnlichem Beifuß und Gemeiner Schafgarbe.
- Westlich dieses Wiesenweges ist auf einem kleinen, westexponierten Steilhang ein Magerwiesenrest, der sich selbst überlassen ist, vorhanden. Organische Ablagerungen bedingen zunächst ein hohes Brennesselaufkommen, dann zeigen jedoch Restbestände von Magerwiesen- und Saumarten wie Bergminze, Kleiner Odermennig, Wiesen-Flockenblume, Wilde Möhre u.a. den früheren hohen naturschutzfachlichen Wert der Wiese an. Gehölzaufwuchs macht sich breit.

- Auf der Kuppe schließlich stockt ein naturnahes Feldgehölz, das in die amtliche Bayerische Biotopkartierung aufgenommen wurde. Bestandsbildend sind hier Feldahorn, Zitterpappel, Vogelkirsche, ältere Stieleichen und Birke. Der Südbereich des Feldgehölzes stockt auf einem terrassierten Gelände, das vormals als Weinberg genutzt wurde. Zeugnis gibt noch der landkreisbedeutsame Weinbergslauch im Gehölz. Der nordexponierte Waldrand wird v.a. von Schlehe und Zitterpappel aufgebaut. Der sehr schmale Krautsaum zeigt eher nährstoffliebende Arten wie Weißklee und Knäulgras, daneben Straußgras und Waldschmiele. In einer Lücke wächst eine größere Himbeerflur.

Gefährdete Pflanzenarten der Roten Listen Bayerns und Deutschlands wurden im künftigen Baugebiet nicht festgestellt. Der Kleine Odermennig, der außerhalb in einer Magerwiesenbrache wächst, steht auf der Vorwarnstufe der Niederbayerischen Roten Liste gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen.

Tiere

In der bayerischen Artenschutzkartierung sind keine Nachweise von heimischen Tierarten verzeichnet.

Konventionell bewirtschaftete Ackerflächen stellen i.d.R. keinen Lebensraum für heimische Tierarten dar. Feldvögel wurden nicht beobachtet.

Aufgrund der Blütenarmut der Grassäume und der Weide sind im Gebiet allenfalls häufige **Insektenarten** wie Tagpfauenauge und Kohlweißling zu erwarten. Die Esche auf dem Ranken sowie die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gehölze stellen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Vögeln** dar und besitzen eine **wichtige** Funktion als Verbundstruktur zu den weiteren umliegenden Gehölzbeständen in der an Kleinstrukturen verarmten, landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der Ackernutzung, der artenarm ausgestatteten Kraut- und Grassäume und des geringen Anteils an naturnäherer Vegetation im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die Biologische Vielfalt des Gebietes in Bezug auf Lebensräume und heimische Arten als gering einzustufen.

Naturschutzfachliche Bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes weisen alle Bestände bis auf den Ranken mit Gras-Krautflur eine geringe bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Diesem kommt als Längsstruktur in der Ackerfläche mit Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt. Das Feldgehölz im Süden wurde in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst (Nr. 7444-49). Es wird im Arten- und Biotopschutzprogramm Passau mit **lokaler Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Wasser

Quellbereiche und **natürliche Fließgewässer** sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Planungsbereich gehört dem Einzugsgebiet des Aunkirchener Baches an, der östlich von Beutelsbach Richtung Nordosten der Vils zufließt.

Angaben zum **Grundwasser** liegen nicht vor. In Bezug auf das Grundwasser bestehen auf der Fläche Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen würde.

Boden

Im Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Das Gebiet ist gemäß dem Internet-Kartendienst des bayerischen Landesamtes für Umwelt überwiegend mit **Braunerde aus Lehm über Schluff** bedeckt, der sich aus der Oberen Meeresmolasse (brackisch-marin) entwickelt hat. Gemäß der Bodenschätzungsübersichtskarte von Niederbayern handelt es sich bei der Bodenart um sandigen Lehm mit einer guten bis sehr guten Bodenzustandsstufe.

Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt und ist aufgrund des Stoffeintrags als naturfern einzustufen. Im Erosionskataster (<http://geodaten.bayern.de>) wird der Steilhangbereich südlich des Baugebietes mit einer hohen Erosionsgefährdung durch Wasser eingestuft.

Es besteht für den Boden außerdem eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

Klima

Das Klima im Raum Beutelsbach weist eine Jahresmitteltemperatur von 7 °C - 8 °C auf. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 750 mm bis 850 mm, so dass das Klima im Vergleich zum Vorderen Bayerischen Wald bereits deutlich trockener ist.

Die lokale Klimasituation im Bereich der geplanten Bebauung wird durch die Topographie hier- eine Nordhanglage- bestimmt. Die auf den bewachsenen Ackerflächen des Hanges nächtlich entstehende Kaltluft fließt einer Mulde talwärts nach Norden zu. Die sich hier sammelnde Kaltluft fließt nach Osten Richtung Ortschaft und Aunkirchener Bachtal, das als Kaltluftammelbahn fungiert.

Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild um die Ortschaft Beutelsbach wird durch eine stark bewegte, kuppige Hügellandschaft gekennzeichnet, die durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. Bewaldete Kuppenlagen und Riedelrücken, Einzelbäume, Obstbaumreihen und Feldgehölze strukturieren die Landschaft.

Bei dem zu bebauenden Gelände handelt es sich um einen durch Ackernutzung geprägten Steilhang, der nach Norden zu einer flachen Mulde abfällt. Der Steilhang gehört einem prägnanten rundlichen Riedel an, dessen Kuppe vom bereits genannten Feldgehölz bekrönt wird. Markante, landschaftstypische Geländestrukturen stellen auf diesem Steilhang die beiden

Ranken dar, die die große Ackerfläche am Oberhang gliedern und die wertvolle Elemente der Kulturlandschaft darstellen.

Mittlerweile bestimmen neue Wohnhausbauten das Ortsbild im Norden. Der westliche Ortsrand von Beutelsbach wird durch Laubgehölze und Obstbäume in die Landschaft eingebunden und bildet eine deutliche Raumkante. Westlich und nördlich bestimmt die landwirtschaftlich genutzte Feldflur, die von einer Obstbaumreihe gegliedert wird, das Landschaftsbild.

Ein Strommast, der die Gehölze auf der Kuppe im Süden deutlich überragt sowie die dazugehörige 220-kV-Leitung, die das Gelände im Westen überspannt, können hier als optische Vorbelastung gelten.

Von der künftigen Baufläche sind weite Blickbeziehungen über das Aunkirchner Bachtal hinweg in die östlich gelegene Hügellandschaft sowie in die reich strukturierte Hügellandschaft nordwestlich von Beutelsbach möglich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ein Sachgut stellt die 220-kV-Leitung dar, die im Osten das Gebiet von Nordwest nach Südost überspannt

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Schutzgut Mensch

Während der Baumaßnahme ist durch den Betrieb der Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial mit vorübergehenden Lärmbelastungen für Bewohner entlang des Kleeberger Weges zu erwarten. Auch kann hierbei je nach Windlage eine gewisse Belastung mit Luftschadstoffen aus Abgasen oder Staub auftreten. Aufgrund der wohl zeitlich versetzten und vorübergehenden Bebauung werden die Belastungen bei 16 Bauparzellen mittel ausfallen.

An *betriebsbedingten* Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten, die zu keiner belasteten lufthygienischen Situation führen werden. Es können beim Hausbau energiesparende Bauweisen sowie Solar- und Photovoltaiktechnik vorrangig eingesetzt werden. S. textliche Hinweise. Bei Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie für Warmwasser, ggfs. auch Erdwärme u.a. ist mit einer deutlich geringeren Abgasbelastung gegenüber Siedlungen älterer Bauweise zu rechnen.

Ein ausreichender Abstand der Wohngebäude und Gärten zur 220 –kV-Leitung wurde mit der vorliegenden Planung gewährleistet.

Auf dem Kleeberger Weg kommt es vorübergehend *während der Bauzeit* zu Behinderungen für Spaziergänger. Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen für die Naherholungsmöglichkeiten zu erwarten.

Durch die Fußweganbindung der Planstraße A im Süden an das vorhandene Gehölz wird eine direkte Verbindung für Spaziergänger geschaffen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Anlagebedingt werden für die Wohnbebauung überwiegend nur Ackerflächen und eine intensiv beweidete artenarme Wiese mit naturschutzfachlich nachrangiger Bedeutung in Anspruch genommen.

Allerdings kann der Ranken mit seiner Gras-Krautvegetation und der jüngeren Esche innerhalb des Geltungsbereiches nicht erhalten werden. Durch die Bebauung geht hier eine naturnähere Struktur mit Trittsteinfunktion für Kleintiere und Vögel verloren.

Erhebliche Auswirkungen auf den Erhaltungszustand ev. betroffener Vogelarten werden jedoch nicht erwartet, da bedingt durch das intensiv genutzte Umfeld nur häufige und nicht gefährdete Arten erwartet werden. Sie können in die verbleibenden Gehölze ausweichen. Außerdem wird durch die Festsetzung, nur Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel zuzulassen, eine direkte Schädigung von Eiern oder Jungvögeln vermieden.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Pflanzen- und Tierwelt nicht zu befürchten.

Es wird erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** im Gebiet durch die geplante Ausgleichsfläche (s. Kap. 4.2) erhöhen wird.

Schutzgut Wasser

Baubedingt ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da Oberflächengewässer und Quellbereiche nicht vorhanden sind und direkt verschmutzt werden könnten. Aufgrund der Hanglage kann bei Abgrabungen außerdem bodengebundenes Schichtwasser freigelegt werden.

Infolge der Versiegelung auf den Bauparzellen kommt es *anlagebedingt* zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen und zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung ist festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden sind. Das Oberflächenwasser wird außerdem in einem Regenrückhalteteich aufgefangen, da die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem erfolgen wird. Die Kanalisation wird entsprechen ausgebaut.

Bau- und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Hinweise zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser sind im Bebauungsplan enthalten.

Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung geht durch Versiegelung mit Erschließung und Haus- und Garagenbauten offener belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen auf ca. 0,70

ha und damit in mittlerem Umfang verloren. Eingerechnet ist hier, dass für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist und eine Überschreitung der GRZ bis zu 50 % der Fläche (45 % absolut) auf den Hausparzellen mit Nebenanlagen möglich ist.

Da hier in den Baubereichen der offene belebte Oberboden abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren. Die Festsetzung im Bauungs- und Grünordnungsplan Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert einen gewissen Teil des Funktionsverlustes. Auch die Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

Schutzgut Klima

Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung, Stellplatzflächen) ändert sich das Kleinklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken. Die Überbauung des ackergenutzten Kaltluftentstehungsgebietes, das nur in der bewachsenen Zeit nennenswerte Beiträge produziert, ist aufgrund seines geringen Beitrages zur Kaltluftbahn Aunkirchener Bachtal von geringer Bedeutung.

Luftbelastungen durch Immissionen wurden bereits beim Schutzgut Mensch betrachtet. *Bau- und betriebsbedingt* ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da keine emittierenden Betriebe ansiedeln.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden durch die notwendigen Eingriffe in die Landschaftsgestalt sowie durch die Bebauung selbst hervorgerufen. Aufgrund der steilen Hanglage ist mit größeren Terrassierungen auf den Baugrundstücken selbst sowie mit Böschungsausbildung entlang der Erschließungsstraße zu rechnen.

Zur Minderung der Eingriffe in die natürliche Geländegestalt und Topographie werden Festsetzungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen.

Zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes wird auf der öffentlichen Fläche im Westen die Pflanzung von 3-reihigen Laubhecken festgesetzt. Die Pflanzung eines raumwirksamen Hausbaumes pro Grundstücksparzelle soll zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes und des Ortsbildes beitragen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der jetzigen Ackerflächen mit Ausbringung von Dünger und Pestiziden zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende zusätzlichen Festsetzungen werden zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes getroffen:

- Gehölzbeseitigung (Esche und Gehölzsukzession auf dem Ranken) nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Nicht zwischen 1.3. und 30.9.)
- Pflanzung freiwachsenden Hecken auf den Grundstücken zur Einbindung in die Landschaft
- Festsetzung eines Hausbaumes und von eingrünenden Hecken auf den Privatgrundstücken zur Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes (Schutzgüter Ortsbild, Lokalklima, Pflanzen und Tiere)
- Festsetzung, dass Gartenflächen nicht als Schotter- und Kieswüsten sondern als Grünflächen zu gestalten sind, um visuelle Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Parkplatzbelägen (Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima)
- Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (Schutzgut Boden)
- Zäune sind nur ohne Bodensockel zulässig sofern sie nicht auf notwendigen Stützmauern errichtet werden), um das Wohngebiet für Kleintiere, z.B. Igel durchlässig zu gestalten und es mit der Landschaft zu verzahnen.

Bilanzierung des Eingriffs

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Nach dem Leitfaden entspricht **das WA mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 einem niedrigen Versiegelungstyp B**. Es kann für die überwiegend vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen das **vereinfachte Verfahren** nach Leitfaden angewendet werden. Siehe dazu das Formblatt zum vereinfachten Verfahren im Anhang.

Der Verlust des Rankens und seiner Vegetation wird ausgeglichen. Der Ranken weist als Landschaftsstruktur eine mittlere Bedeutung für den Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und als Lebensraum für Kleintiere auf.

Folgender Ausgleich wird errechnet:

Nutzung/Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsart	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Ranken	Mittel, oberer Wert	Wohngebiet mit Erschließung	350	1,0	350
Summe					350

4.2 Kompensationsmaßnahmen auf Flur Nr. 163, Gmkg. Beutelsbach

Der notwendige Ausgleich wird im Anschluss an die schon für das Baugebiet Asenfeld festgesetzte Ausgleichsfläche, einer artenreichen Glatthaferwiese, ebenfalls auf der Ackerfläche im Anschluss an das Biotop auf der Kuppe festgelegt.

Entsprechend dem Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms Passau, neue magere Säume und Wiesenflächen zu schaffen und in Anlehnung an die schon vorhandene Ausgleichsfläche, soll hier ebenfalls eine artenreiche Glatthaferwiese entwickelt werden. Zudem soll für Insekten, andere Kleintiere und Vogelarten unter Einbeziehung des restlichen Rankenabschnittes ein **Komplexlebensraum** mit Hecke und Saum angelegt werden.

Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des restlichen Grundstücks unter der Leitung als **Ökokontofläche** zu sehen. Hier wird außer der Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland und Pflanzungen vorgeschlagen, einen Ersatzranken mit mähbarer Böschung aus magerem Unterboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, anzulegen und einen Magerasen zu entwickeln.

Somit kann ein großer vielfältiger Lebensraum für die heimische Wiesenflora, die daran gebundenen Insekten, Vögel u.a. Tierarten geschaffen werden.

Folgender Ausgleich wird festgesetzt:

Entwicklungsziel Artenreiche Glatthaferwiese, Heckenpflanzung und Saumentwicklung als Komplexlebensraum

Derzeitige Nutzung:	Acker
Flächengröße:	350 m ²
Anerkennungsfaktor	1,0
Rechnerische Flächengröße	350 m ²

Maßnahmen:

- Zur Förderung von mageren Standortverhältnissen, eine Grundvoraussetzung für artenreiche Wiesenbestände, soll die Ackerfläche durch einen ein- bis 2maligen Winterroggenanbau ausgehagert werden. Ernte des Roggens Mitte/Ende Juni des folgenden Jahres. Dann anschließend

- 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Magerwiesen des Gemeindegebietes oder angrenzender Gemeinden im Jahr der Roggenernte. Zeitpunkt Mitte/Ende Juni und Anfang September. Das Heu ist zu wenden und nach einigen Tagen zu entfernen. Empfohlen wird die Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Passau.
- Extensivnutzung der gesamten Wiesenfläche: 2x Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab Anfang September), das Heu ist abzufahren.
- Entlang des Wald- und Gehölzrandes ist entsprechend der Planzeichnung ein breiter Saum nur mit der Herbstmahd mitzumähen. Dies erfolgt auf jährlich wechselnden Abschnitten (ca. 1/2 der Saumlänge um eine wertvolle Übergangszone zwischen Gehölz und Wiese für die Tierwelt zu entwickeln.
- Kein Einsatz von Spitzmitteln und Düngern
- Pflanzung von Laubgehölzen autochthoner Herkunft. Dabei sind aufgrund der Leitungstrasse nur Laubsträucher und Laubbäume 3. Ordnung zu verwenden. Für die Pflanzung ist eine Entwicklungspflege und 1 Jahr Unterhaltungspflege vorzusehen, damit ein gutes Wachstum gewährleistet ist. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss 5 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun zu zäunen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung sind in Beutelsbach derzeit nicht vorhanden. Siehe dazu auch städtebauliche Begrünung.

Wesentlich andere Lösungen als die nun vorliegende Planung wurden nicht entwickelt.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Es wird vorgeschlagen, die Entwicklung der als Ausgleichsfläche geplanten artenreichen Wiesen und des Magerrasens zu überwachen, um unvorhersehbare Entwicklungen, z.B. der Ansiedlung von Neophyten oder sonstigen Arten mit starker Konkurrenzkraft begegnen zu können. Dazu ist über 5 Jahre nach der Mähgutübertragung ein Monitoring unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Außerdem ist der Anwuchserfolg der Gehölze in der öffentlichen Grünfläche zu überwachen und ggfs. auftretende Ausfälle zu ersetzen. .

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Asenfeld II“ im Ortsteil Beutelsbach die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO überwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ziel ist es, der weiterhin starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Beutelsbach nachzukommen.

Der Flächenumfang und der Bedarf an Grund und Boden des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 1,33 ha.

In Bezug auf den **Menschen** werden die während der Baumaßnahme auftretenden Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer als nicht erheblich eingestuft. An betriebsbedingten Emissionen sind die in Wohngebieten üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr zu erwarten. In Bezug auf die **Naherholung** sind keine Änderungen zu erwarten. Ein ausreichender Abstand der Wohngebäude und Gärten zur 220 –kV-Leitung wurde mit der vorliegenden Planung gewährleistet.

Bezüglich der **Pflanzen- und Tierwelt** sind überwiegend konventionell bewirtschaftete Ackerflächen ohne Lebensraumfunktion für heimische Arten betroffen. Allerdings geht ein mit Altgras- und Gehölzsukzession bewachsener Ranken verloren, der Trittsteinfunktionen aufweist. Die Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gefällt werden. Für den Verlust des Rankens wird ein Ausgleich festgesetzt, während für die sonstige Baugebietsfläche aufgrund der geringen GRZ von 0,3 das Vereinfachte Verfahren nach Leitfaden ohne Ausgleich angewendet werden kann. Die übrige Fläche nicht beanspruchte Hangfläche unter der Leitung kann als Ökokonto entwickelt werden. Hier wird sich die biologische Vielfalt erhöhen.

Mäßige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Flächen ergeben. Es wird insgesamt etwas weniger Kaltluft dem Frischluftsammlgebiet Aunkirchener Bachtal zufließen. Es werden Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich im geplanten Wohngebiet durch die Gebäude selbst und notwendige Terrassierungen für die Hausgrundstücke ergeben. Durch die Festsetzung zur Pflanzung eines Hausbaumes pro Parzelle, von Hecken an den Grundstücksgrenzen und die Festsetzung zu maximal zulässigen Stützmauern sollen erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Bodendenkmäler und andere **Kulturgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen

Neuburg a. Inn, 08.03.2018



Dorothee Hartmann
Landschaftsarchitektin ByAK

Anlage zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Asenfeld II“, Gemeinde Beutelsbach

Vereinfachtes Verfahren gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“ für die Wohngebietsfläche mit einer GRZ von max. 0,3.

0. Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG). 1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)? 1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ☒ ja ☐ nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den 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. 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. 3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt. 4. Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. 4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: Laub- u. Obstbäumen als Hausbaum, standortgerechte Hecken u. Baumpflanzung als Ortsrandbegrünung, extensiv gepfl. Blühstreifen vor den Zäunen ☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatz- und Nebenflächen u. Zuwegungen, GRZ 0,3 ☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: Festsetzung wassergebundene Beläge auf Parkplatz- und Nebenflächen, Regenrückhalt auf Grundstücken, Empfehlungen zur Wassersparnis, GRZ 0,3

	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. 6. Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. 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. 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein ☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen:	
		Ortsrandeingrünung mit mehrreihigen Hecken mit Laubsträuchern auf öffentlicher Grünfläche innerhalb der Ausgleichsfläche sowie Hecken auf den Privatgrundstücken.	

Es besteht für die Bauparzellen mit einer GRZ von max. 0,3 kein Ausgleichsbedarf.