Gemeinde

Walpertskirchen

Landkreis Erding

Bebauungsplan
WA2 –
westlich ED 20 und nördlich Oberhofer Straße

Begründung
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
21.06.2012
18.10.2012
13.12.2012

Max Bauer
Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstr. 60
80335 München

INHALT

A Satzung Bebauungsplan WA2 - westlich ED 20 nördlich Oberhofer Straße 3

B Begründung 4
1. Städtebauliche Begründung 5
1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben 5
1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche 6
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
1.4 Festsetzungen 6
1.4.1 Geltungsbereich 6
1.4.2 Art der Nutzung 6
1.4.3 Maß der Nutzung 7
1.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 7
1.4.5 Bauliche Gestaltung 7
1.4.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen 8
1.4.7 Grünordnung 8
1.5 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz / Brandschutz 8
1.6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung 9
1.7 Flächenbilanz 10

2 Umweltbericht 11

C Zusammenfassende Erklärung 12

D Anlagen 15
Luftbildaufnahme o.M. 16
Verschattungsstudie 17
Umweltbericht 18

A Satzung Bebauungsplan WA2 - westlich ED 20 nördlich Oberhofer Straße

B Begründung

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben

Der Gemeinderat Walpertskirchen hat in seiner Sitzung am 21.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „WA2“ aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der Grünordnung erfolgt durch das Büro Max Bauer, Wörth.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltende Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken in der Gemeinde Walpertskirchen. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens. Dabei sollen städtebaulich die bestehenden Wohnquartiere WA 1 im Westen und WA 3 (rechtskräftiger Bebauungsplan) im Osten verbunden werden. Geplant ist eine Wohnstraße mit platzartigen Aufweitungen zur Unterbringung von Parkplätzen und Baumpflanzungen, die die Buchenstraße im Westen und die neue Planstraße des WA 3 im Osten verbindet. Neben dieser neuen Wohnstraße wird die bestehende Oberhofer Straße als Erschließungsstraße genutzt. Die Kreisstraße ED 20 im Osten nach Bockhorn ist nicht als Erschließungsstraße vorgesehen. Die geplanten Bauräume ermöglichen die Südausrichtung der insgesamt 13 Gebäude auf 16 Parzellen. Insgesamt drei Doppelhäuser ermöglichen eine Mischung der Wohn-Typologien auf kleinen Parzellen.

Der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich durch die Entwicklung der Gemeinde Walpertskirchen, die sich bis auf den Altort an der ED 14, westlich und östlich der Bahnlinie sukzessive durch größere Bebauungspläne entwickelt hat. Diese sind bis auf den Bebauungsplan WA 1 vollständig bebaut. Im WA 1 sind einzelne Parzellen noch unbebaut, aber rund 90 % der Flächen veräußert und stehen dem Wohnungsmarkt nicht als Potenzial zur Verfügung. Nachverdichtungspotenziale auf untergenutzte Flächen oder aufgrund der Umstrukturierung in der Landwirtschaft sind ebenso nur untergeordnet vorhanden. Östlich der ED 20 befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan WA 3. Das Flächenpotential steht derzeit aber ebenso nicht zur Verfügung, da sich die Gemeinde Walpertskirchen entschlossen hat, die Erschließung von Bauland, vom WA 1 im Westen ausgehend, über das WA 2 bis zum WA 3 im Osten zu entwickeln und damit zunächst an den Bestand im Westen anzuknüpfen.

Die wesentlichen Kriterien für eine klimagerechte Stadtentwicklung wie die Bodenversiegelung (Erhitzung), Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete bzw. die Beachtung der Belange eines energieeffizienten Städtebau, wie z.B. die Vermeidung einer Verschattung zur optimalen Nutzung der Solarenergie, wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. wirkt sich die Planung nicht negativ auf die genannten Kriterien aus. Eine systematische Darlegung der Anforderungen an den Klimaschutz erfolgt im Umweltbericht. Eine Verschattungsstudie als Nachweis der Möglichkeit einer Nutzung der Solarenergie ist im Anhang beigefügt.

Für den Bebauungsplan wurde bislang die frühzeitige Beteiligung nach BauGB durchgeführt. Änderungen ergeben sich durch die Aufnahme der Belange des Immissionsschutzes und die Ergänzung der Anforderungen durch die Kreisstraße ED 20. Für eine bessere Lesbarkeit wird die Planzeichnung nunmehr im Maßstab M 1:500 dargestellt. Den Unterlagen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigefügt.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche

Das etwa 8.750 qm große Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2211, 2211/1 sowie die Fl.Nrn. 2198 und 1924 jeweils tlw. Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Walpertskirchen und wird über die Oberhofer Straße im Süden und die ED 20 im Osten erschlossen. Das Plangebiet bildet dabei den künftigen Ortseingang im Norden. Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Nordosten von 487 müNN auf 483,50 müNN auf einer Länge von rund 95 m ab (3,6%). Das Plangebiet wird landschaftlich genutzt. Prägende Grünbestandteile sind nicht vorhanden. Auf der Fläche befindet sich eine Trafostation der SEW. Die Trafostation sowie ein Leitungsmasten auf dem benachbarten Grundstück werden abgebaut. Im Norden des Plangebiets grenzt eine Baumschule an. Im Osten folgt jenseits der ED 20 die freie Feldflur (rechtskräftiger Bebauungsplan WA3). Die Flächen im Süden und Westen werden derzeit erschlossen und sukzessive mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP

Im rechtwirksamen Flächennutzugsplan der Gemeinde Walpertskirchen das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Die Baumschule im Norden ist als Erwerbsgärtnerei dargestellt. Dargestellt sind weiter die Leitungen und die Trafostation der SEW. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt bei km 11440 auf Höhe der Bürgermeister-Renner-Straße. Nach Bay. Straßen- und Wegegesetz ist ein Abstand von 15 m einzuhalten.

1.4 Festsetzungen

1.4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2211 und 2211/1. Zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier Bauweise (DH) und Hauptfirstrichtung, wird eine Knödellinie festgesetzt.

1.4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Art der Nutzung aus der Umgebung übernommen und eine etwas größere Nutzungsvielfalt wie in einem reinen Wohngebiet ermöglicht. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und aus gestalterischen Gründen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Anlagen können an anderer Stelle im Gemeindegebiet untergebracht werden, ohne Nutzungskonflikte hervorzurufen.
Mobilfunksendeanlagen als gewerblich genutzte Hauptanlage sind unzulässig. Grund hierfür sind zunächst städtebaulich-gestalterische Gründe, da die Sendemasten im Wohngebiet als Fremdkörper empfunden werden. Planungsrechtlich sind gewerbliche Anlagen sind nach § 4 BauNVO im WA nur ausnahmsweise zulässig. Durch § 1 Abs. 9 BauNVO können bestimmte Arten der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gesteuert werden. Von dieser Steuerungsmöglichkeit macht die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen, hier: gewerbliche Anlage / Sendemasten – Gebrauch. Es wird darauf hinzuweisen, dass selbst als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO Sendeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen wären, da diese Anlagen typischerweise nicht nur der Versorgung des Baugebiets dienen. Zur Gesamtversorgung des Gemeindegebiets besteht auf dem Dach des Raiffeisengebäudes an der Ecke ED 14 / E 20 (Bahnhofstraße) ein Standort für

Sendemasten für den Mobilfunk. Dort befinden sich die Sendeanlagen des D2 – Netzes bzw. es besteht die Möglichkeit weitere Sendeanlagen zu installieren. Zusätzlich steht auf der Fl.Nr. 2081 in der Nähe von Urtel ein Sendemast der Firma O2 für den Mobilfunk zur Verfügung. Insofern ist es für die Versorgung des Gemeindegebiets nicht zwingend notwendig im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ die Versorgung für das gesamte Gemeindegebiet nachzuweisen und sicher zu stellen.

1.4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination aus maximal zulässiger Grundfläche in Quadratmetern und der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Beschreibung des zulässigen Versiegelungsgrades werden Überschreitungen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu maximal zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl festgesetzt. Durch eine getrennte Festsetzung für Hauptgebäude und Nebenanlagen erfolgt eine genauere Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Zusätzlich werden Überschreitungen für untergeordnete bauliche Anlagen sowie Wintergärten und Terrassen definiert. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen erfolgt die Bebauung im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss oder alternativ in zwei Vollgeschossen. Gemäß der vorgeschlagenen Parzellierung ergibt sich eine GRZ für Einzelhausbebauung von max. 0,26 und eine GRZ für Doppelhausbebauung von max. 0,3.

1.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch baukörperähnliche Einzelbaufenster festgesetzt. Diese geben insbesondere in der Tiefe eine Flexibilität für die Baukörperstellung (Grundmaß 15mx12m). Die überbaubare Grundstücksflächen ermöglichen zusammen mit der Firstrichtung eine konsequente Südausrichtung der Baukörper (14,5° aus Ost-Westrichtung gedreht). Eine Verschattung der Gebäude wird nahezu vermieden (vgl. Verschattungsstudie). Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach BayBO. Eine Ausnahme bildet Baugrundstück Nr. 3, hier werdend ei Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen beschrieben, um das Grundstück besser ausnützen zu können. Negative Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung, Brandschutz und den Sozialabstand sind nicht zu befürchten. Da die Parzellierung nicht abgeschlossen ist, werden Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Eine variable Hauptfirstrichtung wird für die Parzellen entlang der ED 20 festgesetzt, um eine Nord-Südausrichtung der Baukörper und damit ein Abschirmung in Richtung ED 20 zu ermöglichen. Auf den Parzellen 5, 6, 10, 11, 15 und 16 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

1.4.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und gleichzeitig eine hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. So werden im Prinzip zwei Bautypen festgesetzt: einen Bautypus mit Kniestock und einer Wandhöhe von bis max. 4,80 m mit einer Dachneigung von 32° bis 38° und eine Bautypus mit einer Wandhöhe von max. 6,20 m und einer flacher Dachneigung von 18 – 28°. Es sind jeweils zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude sollen dabei dem Straßenverlauf folgen. Deshalb wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss max. 0,25 m über dem Niveau der angrenzenden Straßenflächen liegen darf. Der Straßenverlauf folgt im Wesentlichen dem Gelände. Im Bereich der geplanten platzartigen Aufweitungen der Wohnstraße soll der Straßenverlauf nahezu eben verlaufen. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ermöglicht die Südausrichtung der Gebäude. Entlang der ED 20

wird eine variable Hauptfirstrichtung ermöglicht, um eine von der Straße abgewandte Ausrichtung zu ermöglichen.

1.4.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Erschließung wurde in mehreren Varianten geprüft und schließlich eine direkte Verbindung mit platzartigen Aufweitungen von WA 1 im Westen und WA 2 im Osten festgelegt. Damit erfolgt gleichsam eine sparsame, wie für Rettungs-, Räumungs- und Müllfahrzeuge durch Verzicht von Wendeanlagen, komfortable Erschließung. Entlang der Wohnstraße werden Besucherparkplätze angeordnet. Die ED 20 ist ausschließlich für das Grundstück Nr. 1 ganz im Süden des Plangebiets als Erschließung der Grundstücke vorgesehen. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung bei Staatlichen Bauamt zu beantragen. Alle übrigen Grundstücke sind ausschließlich durch das untergeordnete Straßennetz aus erschlossen. Die Anbauverbotszone entlang der ED 20 wird nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt auf 9 m reduziert. Innerhalb dieser Flächen sind baulichen Anlagen, als auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht zulässig.
Die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen wird nicht fest verortet. Damit werden unnötige Änderungsverfahren aufgrund falsch stehender Parkierungsanlagen ausgeschlossen. Um die Versiegelung zu begrenzen wird festgesetzt, dass maximal 2 Garagenstellplätze zulässig sind. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind je Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen bis zur in Ziff. 3.3 festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl von maximal 0,6 zulässig.

1.4.7 Grünordnung

Zur Grünordnung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einen grünraumbezogenen, eigentumsfähigen Wohnungsbau ermöglichen. So werden Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum, zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind jedoch zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen und Terrassen allgemein zulässig. Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5 m vom Fahrbahnrand der Straße und im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt gepflanzt werden.

1.5 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz / Brandschutz

Eine Vorflut steht nicht zur Verfügung. Wasserschutzgebiete sind von der Änderungsfläche nicht betroffen. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur habe ausreichend Kapazitäten um den Einwohnerzuwachs aufnehmen zu können. Sämtliche Neubauten sind an die Wasserversorgung anzuschließen. Es ist auf ein ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser zu achten. Sämtliche Neubauten sind an die Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern bedürfen einer Genehmigung nach § 58 WHG. Im Plangebiet sind im amtlichen Kataster keine Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Sollten Auffälligkeiten des Bodens bei Bauarbeiten festgestellt werden ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit einem Schmutz- und einem Regenwasserkanal. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering.
Bestehende Leitungen und Einrichtungen der SEW auf den künftigen Baugrundstücken werden rückgebaut (vgl. Hinweise B 7). Die Trafostation als auch die bestehenden Leitungen wird nach Norden in das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 2212/1

verlagert. Grundstückstausch und Neubestellung der Grunddienstbarkeiten werden notariell zwischen der Gemeinde Walpertskirchen und der SEW geregelt.
Einzelne landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich befinden sich nordwestlich und nordöstlich im Abstand von 150m, 350m und 450m. Zu den beiden weiter entfernten Betrieben mit Tierhaltung und einer Biogasanlage ist – aufgrund der vorliegenden Tierzahlen – der Abstand aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausreichend. Zu sämtlichen Betrieben befinden sich bereits bestehende oder geplante Baugrundstücke mit WA Nutzung in geringerem Abstand. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet die landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr einschränkt als durch die bisherigen Wohngebiete. Eine überschlägige Prognose der Verkehrslärmemissionen der ED 20 mit den Verkehrszahlen von 2010 ergab an den nächsten Wohnhäusern eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 tagsüber von 3 dB(A) und nachts von 6 dB(A). Die Orientierungswerte werden tagsüber erst in einer Entfernung von 20, nachts von 30 m zur Straßenmitte eingehalten. Aus Lärmschutzgründen ist für die beiden östlichen Häuserzeilen (Parzellen 1, 2, 8-11) eine schalloptimierte Anordnung der Räume erforderlich, so dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der straßenabgewandten Seite liegen oder alternativ eine fensterunabhängige Entlüftung vorgesehen wird. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 zu ermitteln. Maßgeblich ist an der Ostfassade der östlichen Häuserzeile der Lärmpegelbereich III, ab 13m zur Straßenmitte der Lärmpegelbereich II. Die Fassaden entlang der ED 20 werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
Zum Brandschutz erfolgt folgende Festlegung:
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz - Art. 1 BayFwG - folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu berücksichtigen:
1. Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) auszubauen und der Grundschutz - wie ausgeführt - zu gewährleisten. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung augenscheinlich gegeben.
Von dieser Äußerung wird eine spätere Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher der Unterzeichner erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

1.6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

siehe Umweltbericht

1.7 Flächenbilanz

Umgriff	8.747 qm
davon	
Nettobauland	7.187 qm
Straßenbegleitgrün	643 qm
Straßenverkehrsfläche	918 qm

2 Umweltbericht

Max Bauer
Landschaftsarchitekt, Wörth

C Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach § 10 Abs. 4 BauGB folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung:
Für den Bebauungsplan wurde im Sommer 2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und im Herbst 2012 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen die Bebauungsmöglichkeiten entlang der ED 20 diskutiert. Zunächst vom Staatlichen Bauamt, welches die Eintragung der Anbauverbotszonen und die Freihaltung der gesetzlichen Sichtfelder gefordert hatte. Von der Unteren Immissionsschutzbehörde, die die Festlegungen zum baulichen Lärmschutz erarbeitet haben, um die gesetzlichen Lärmwerte einhalten zu können. Schließlich von der SEW, deren Anlagen und Leitungen abgebaut und im Norden auf dem Flurstück mit der Nummer 2212/1 neu errichtet werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde konnte das „vereinfachte Verfahren“ im Rahmen der Abarbeitung der Eingriff- und Ausgleichsregelung abgestimmt werden. Einer besonderen Begrünung bedurfte die Festsetzung, dass Mobilfunkanlagen als gewerbliche Hauptanlagen im WA unzulässig sind. Begründet wird dieses, neben den negativen Auswirkungen auf die Gestaltung, mit den im Gemeindegebiet vorhandenen Standorten und der Möglichkeit dort weitere Sendeanlagen errichten zu können. Damit muss die Versorgung der Gemeinde nicht ausschließlich im WA 2 sichergestellt sein.

Berücksichtigung der Umweltbelange
Die Umweltbelange werden im Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Es erfolgt keine Ausgleich, da nach dem „vereinfachten Verfahren“ die Fragen der Checkliste durchgängig mit „ja“ beantwortet werden konnten. Die Gründe werden wie folgt angegeben:
Der Bestand ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen. Bei Anwendung der Matrix des Leitfadens wäre in diesem Bereich aufgrund der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und dem Maß der baulichen Nutzung (<0,35) ein Kompensationsfaktor von 0,2 anzuwenden. Da es sich aber bei dem Bebauungsplan um ein relativ kleines Baugebiet handelt und alle Fragen der Checkliste gem. Leitfaden mit ‚ja‘ beantwortet werden können, wurde im Umweltbericht die Anwendbarkeit der vereinfachten Vorgehensweise festgestellt. Den Anforderungen des Punktes 2.2 der Checkliste wird durch die Festsetzungen von geeigneten Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen, entsprochen. Die intensive Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und einer naturnahen Gestaltung innerhalb der Grundstücke sowie entlang der Erschließungswege wirkt sich positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus. Im Vergleich zur ursprünglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können die Lebensbedingungen für verschiedene Arten sogar weiter verbessert werden. Außerdem wird durch die gesteigerte Beschattung einer Aufheizung von Gebäuden und Straßenflächen entgegengewirkt. Aufgrund der entfallenden Bewirtschaftung und der künftigen, privaten Nutzung der unbebauten Grünflächen kommt es zu einer erheblichen Verringerung der Nährstoffeinträge

innerhalb des Planungsgebietes und den damit verbundenen Austrägen in das Grundwasser. Die Anlage versickerungsfähiger Schotterrasenflächen als Straßenbegleitgrün vermeidet zusätzlich die negative Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes, da die Wasseraufnahme- und –rückhaltefähigkeit weitestgehend erhalten bleibt. Somit werden die Anforderungen der Checkliste Punkt 2.2 erfüllt, d.h. aufgrund der Vielzahl der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen die innerhalb des Baugebietes festgesetzt und durchgeführt werden, kann hier eine ausreichende Kompensation geschaffen bzw. eine nachhaltige, ökologische Aufwertung erreicht werden. Darüber hinaus wird mit der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Planungsareals der Forderung der UNB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen, d.h. es wird keine weitere, externe Flächeninanspruchnahme betrieben.

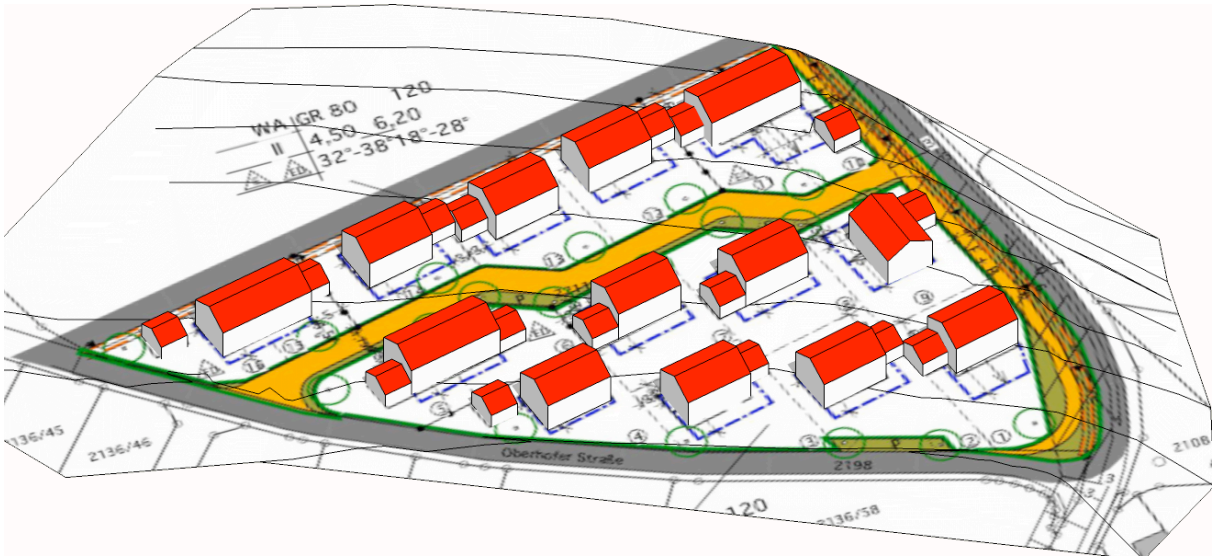
Planalternativen

Alternative Standorte für das WA 2 wurden nicht geprüft, da die Festlegung bereits im Flächennutzungsplan erfolgte. Das WA 2 ist städtebauliches Bindeglied der bestehenden Siedlungsflächen WA 1 im Westen und dem geplanten Wohngebiet WA 3 im Osten. Für die städtebauliche Gestaltung wurden verschiednen Varianten geprüft und der vorliegende Entwurf aus Gründen der sparsamen Erschließung, der Verbindungsmöglichkeit von WA 1 mit WA 3 und der Möglichkeit einer Südausrichtung und überwiegenden Verschattungsfreiheit der Gebäude ausgewählt.

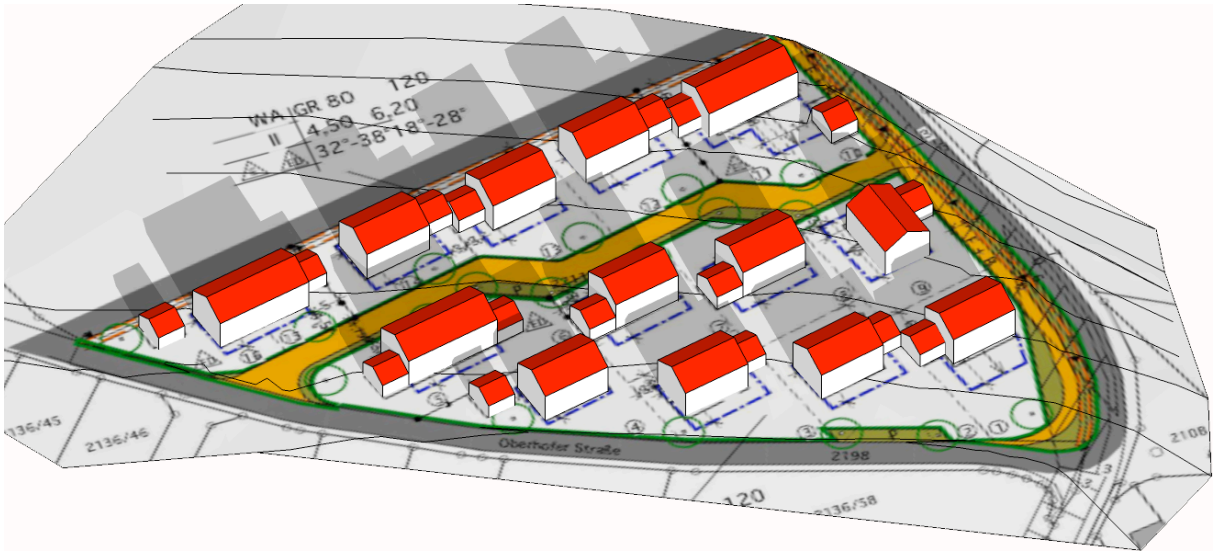
D Anlagen

Luftbildaufnahme o.M.

Verschattungsstudie



21.Juni 12:00 Uhr



21.Dez 12:00 Uhr

Umweltbericht