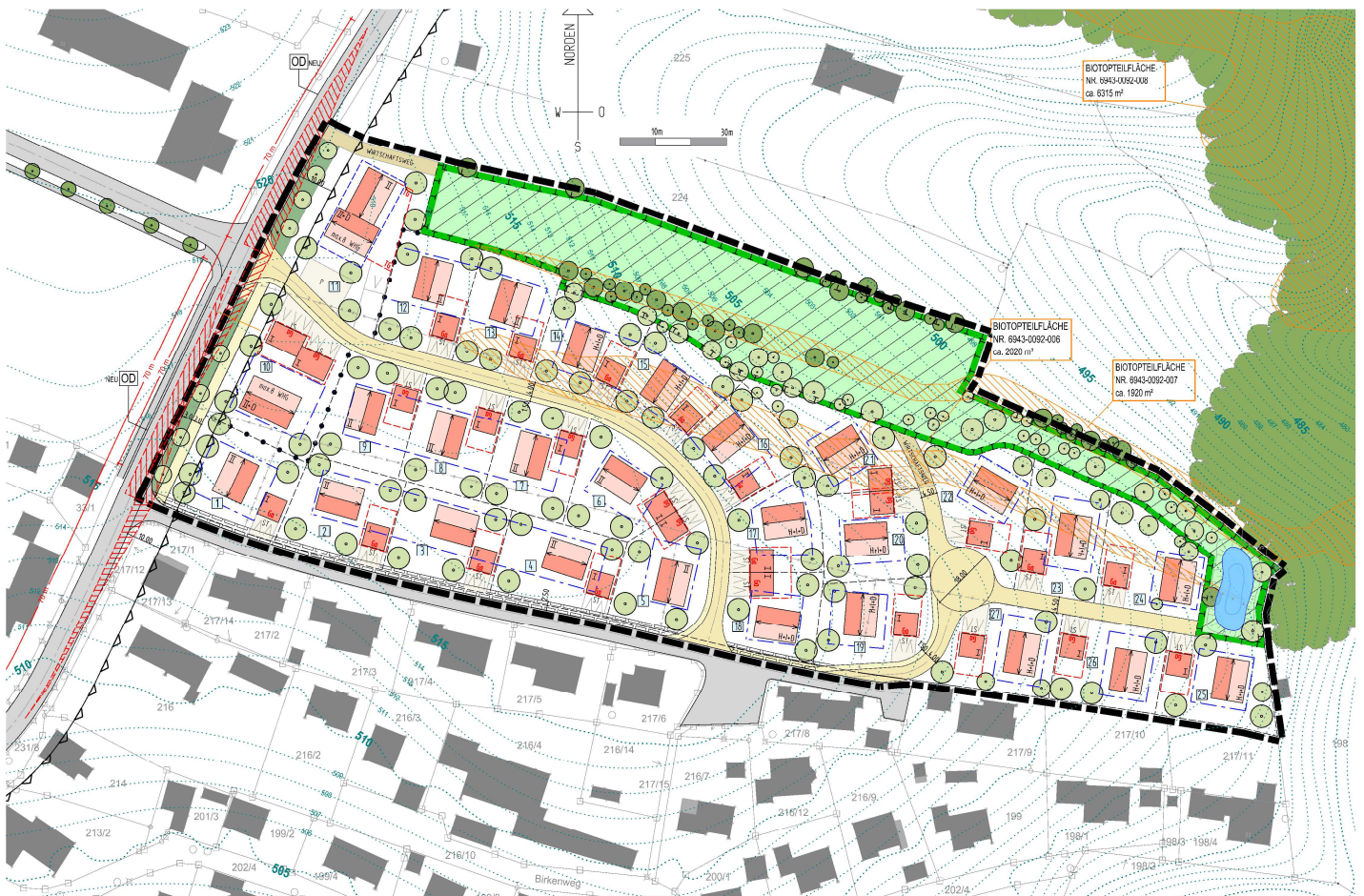


BEBAUUNGSPLAN



WA - MARTERÄCKER - ERWEITERUNG I GEMEINDE PATERSDORF

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

UND UMWELTBERICHT

LANDKREIS : REGEN

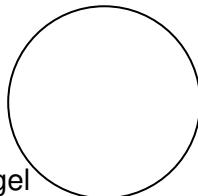
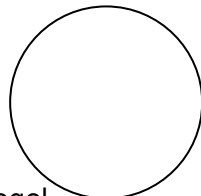

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 37 SEITEN.

I N H A L T :	Blatt
1.) VERFAHREN	3
2.) ÜBERSICHTSPLÄNE	4
3.) BEBAUUNGSPLAN	7
4.) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
5.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
6.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN	19
7.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	23
8.) ÖKOLOGISCHE HINWEISE	27
9.) UMWELTBERICHT	28

Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
	FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

1. Verfahren

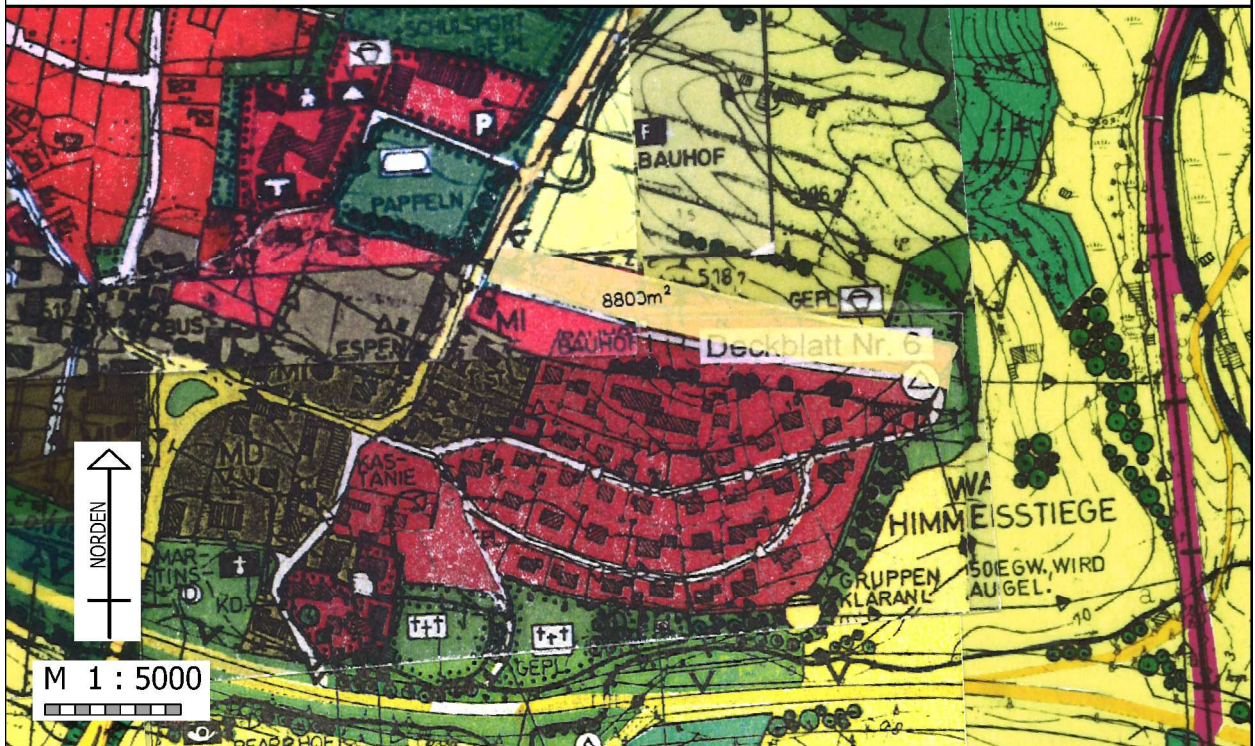
1	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 und 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	
2	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 hat in der Zeit vom2021 bis2021 stattgefunden.	
3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 hat in der Zeit vom2021 bis2021 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Patersdorf in der Sitzung am2021 behandelt.	
4	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" in der Fassung vom2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 beteiligt.	
5	Der Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" in der Fassung vom2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt.	
6	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2021 den Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2021 als Satzung beschlossen. Patersdorf, den Gemeinde Patersdorf: Günther Strenz 1.Bürgermeister	 Siegel
7	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Patersdorf, den Gemeinde Patersdorf: Günther Strenz 1.Bürgermeister	 Siegel
8	Planungsablauf: Entwurfsfassung : Fassung Billigung : Fassung Satzungsbeschluss : Planfassung :	Allersdorf, 12.02.2021 Allersdorf, 2021 Allersdorf, 2021 Allersdorf,2021
ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R PARTGMBB - S T A D T P L A N E R ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49 e-mail: jpw@arch-ing-weber.de		

2 Übersichtspläne

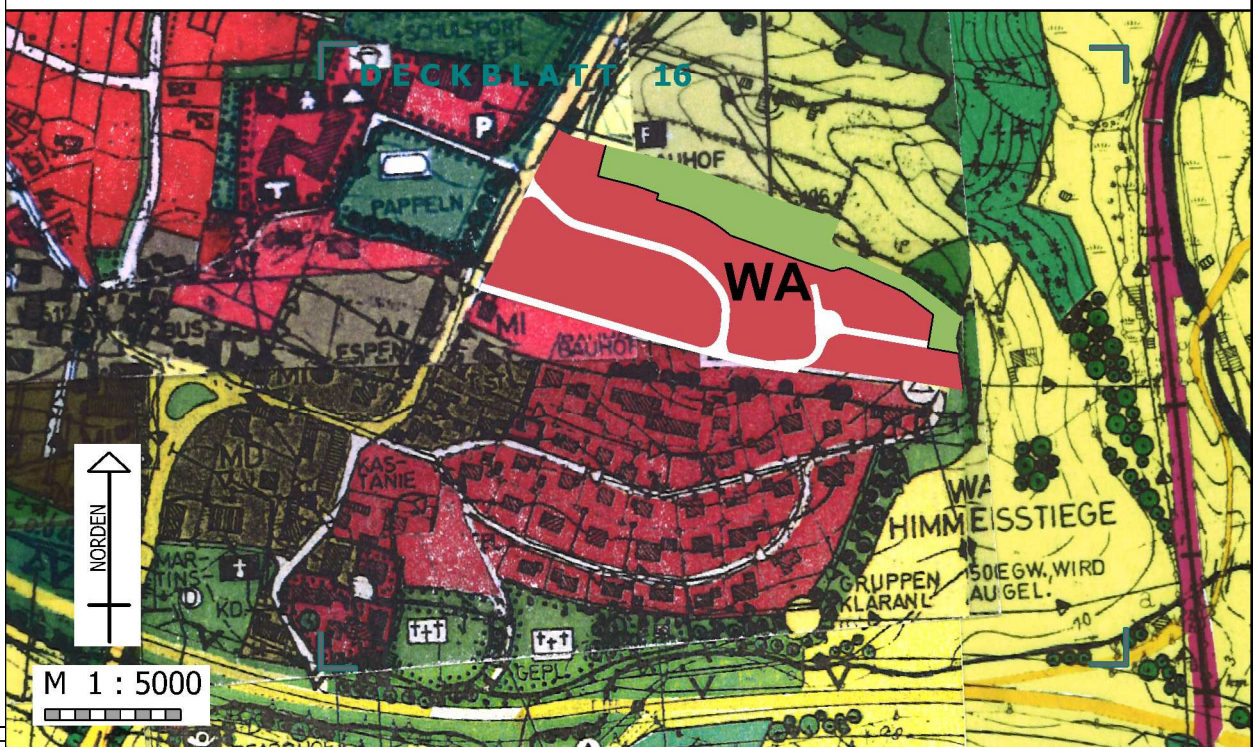
2.1 Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf

M 1: 5000 – aktueller Planungsstand + geändert mit Deckblatt Nr. 16

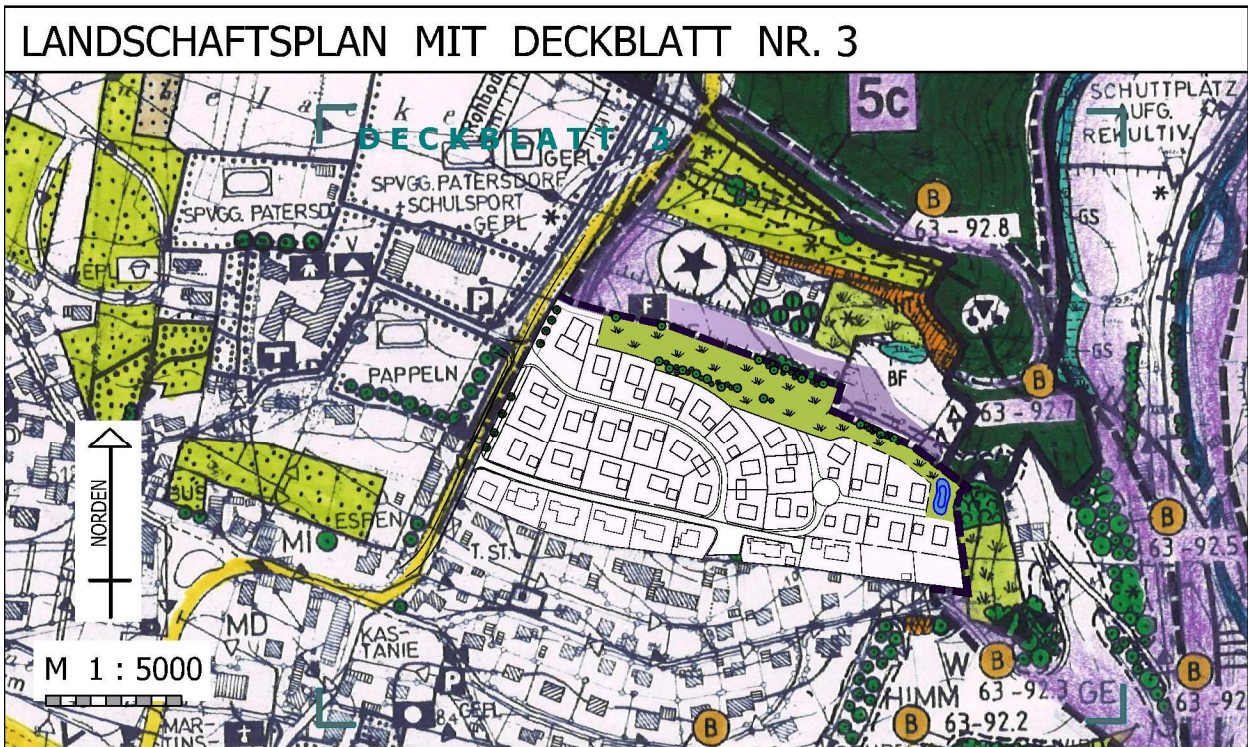
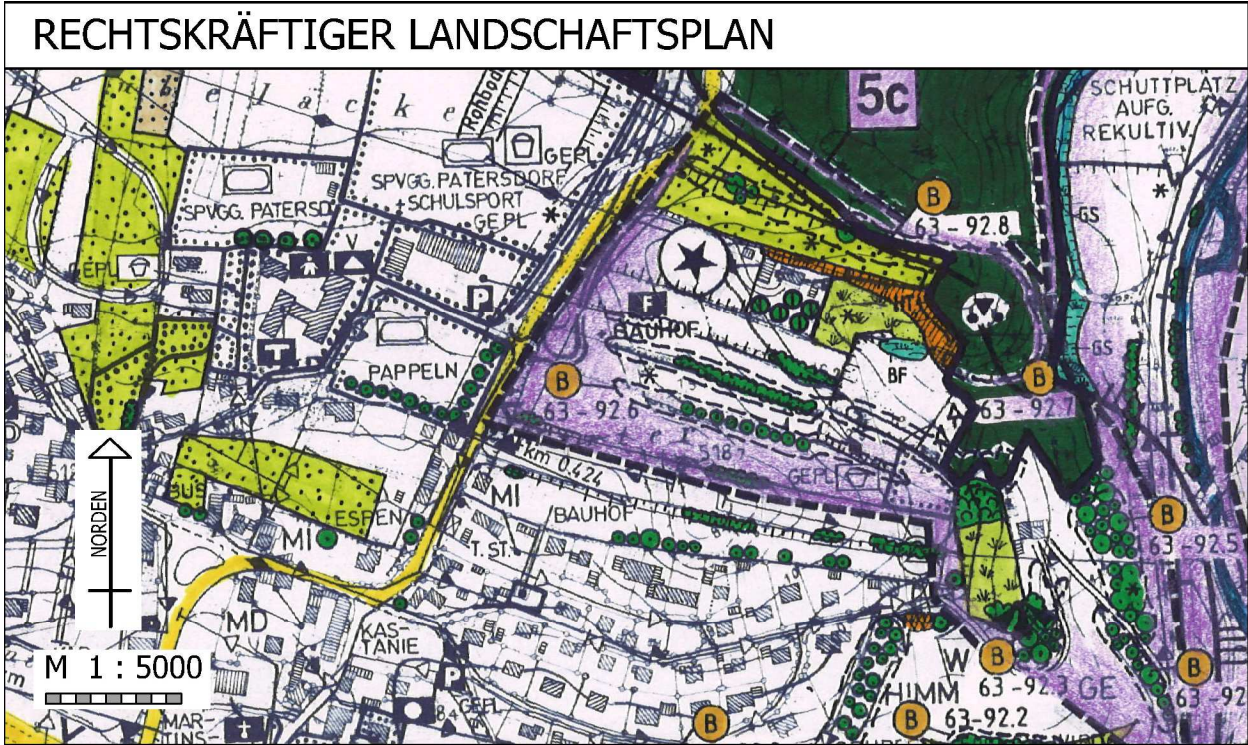
RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 16



2.3 Auszug Landschaftsplan Patersdorf
M 1: 5000 – aktueller Planungsstand + geändert mit Deckblatt Nr. 3



**2.4 Lageplanübersicht
M 1: 5000**



3.0 Bebauungsplan



4. Begründung zum Bebauungsplan

4.1 Planungsanlass / Begründung:

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinen Hauptort im Gemeindegebiet bebaubare Wohnbaugrundstücksflächen zu erwerben und bebaubar vorzubereiten. Aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage ist der Ort Patersdorf als Wohnort sehr gefragt, was zu einer gesteigerten Nachfrage für Wohnbauflächen führt. Alle bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Patersdorf sind veräussert und überwiegend bereits bebaut. Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen.

Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschliessenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung übergeplant und erschlossen werden. Das Erweiterungsgebiet wird mit der Bezeichnung „WA-MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes umfasst folgende Bereiche,

- dem nach Norden an die bestehende Erschliessungsstrasse -Marteräcker- anschliessenden Grundstücksstreifen mit den Fl.Nrn. 218/2+218 und 218/3,
- dem nach Norden an die vorgenannte Grundstücksreihe anschliessenden langen Grundstückstreifen Fl.Nr.220
- das nördlich daran anschliessende und ebenfalls langgezogene Grundstück Fl.Nr.221
- und das daran nördlich anschliessende Grundstück Fl.Nr. 223.

Auf allen 4 Grundstücksstreifen, die sich in der Natur als streifenartige, in Ost-West-Richtung langgezogene Acker- und Grünlandflächen, mit teilweise deutlichen Hangneigungen darstellen, sind 27 Bauparzellen geplant.

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhandenen Erschliessungsanlagen,
- der Randlage mit fussläufigen, dorfinternen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der geplanten Anbindung des Baugebiets mit nur einem Kreuzungspunkt mit der Staatsstrasse,
- der teilweisen leichten bis mittleren Südwesthangneigung der westlichen Bauparzellen,
- der naturschutzbezogen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland

4.2 Planungsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf vom 24.05.1985, mit der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 16,
→ siehe Ziff. 2.1 + 2.2
- der rechtskräftige Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf vom 25.08.1998, mit der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 3,
→ siehe Ziff. 2.3 + 2.4
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte der Gemeinde Patersdorf und den allgemein zugänglichen Luftbildaufnahmen

4.3 Beschreibung des Baugebietes:

4.3.1 Lage/Zuschnitt/Umgebung:

Das geplante Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortes, auf der Geländekuppe mit dem Flurnamen -Marteräcker- und einem Teil des Nordosthanges im Osten. Die drei Grundstücksstreifen, Fl.Nr. 218 mit 218/1 und 218/3, Fl.Nr. 220 und Fl.Nr. 221 erstrecken sich in Ost-Westrichtung bis zu 320 m Länge. Die Geländestreifen sind flächenbezogen untereinander mit Geländeranken höhenmässig abgesetzt. Sie weisen Grundstückstiefen von 10 m bis 39 m auf. Mit seinen Geländeneigungen von ca. 5% nach Südwesten im westlichen Baugebietsbereich und bis zu 20% im Nordosten nach Nordosten zeigt das geplante Baugebiet seine sehr bewegte Topografie auf.

Den Westrand bildet die Staatsstrasse ST 2136 Patersdorf-Teisnach, der mit einer zusätzlichen Strassenanbindung mit dem Baugebiet geplant ist. Die Geländeranken im Plangebiet sind teilweise bewachsen und sollen, soweit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schliesst eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Baugebiets bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschliessungsstrasse mit der gleichen Bezeichnung.

4.3.2. Vorhandene Nutzung:

Die überplanten unbebauten Flächen sind bisher ausschliesslich als landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen genutzt.

4.3.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I“ in Patersdorf umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

Fl.Nr.	Eigentumsart/Nutzung	Grundstücksgrösse
218/2	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	802 m ²
218	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	6.409 m ²
218/3	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	1.598 m ²
220	Privateigentum-Intensivgrünland	9.474 m ²
221	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	7.382 m ²
223	Privateigentum - Intensivgrünland	4.698 m ²
231 Teilfläche	Freistaat Bayern - Staatsstrasse ST 2136	365 m ²

Gesamtfläche BBPL „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I : 30.719 m²
= ca. 3,07 ha

4.3.4 Biotop:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotop kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)

Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Aus den erreichbaren Unterlagen konnten für die Teilfläche 006 eine Fläche von 2.020 m² ermittelt werden, die ausgeglichen werden muss. Diese Biotopteilfläche wurde im Jahr 1985 kartiert. Der tatsächliche schützenswerte Bereich dieser Teilfläche ist durch die jahrelange intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung auf weniger als die Hälfte der kartierten Fläche reduziert vorhanden. Die nördliche Teilfläche 007 wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

4.3.5 Geländebeschreibung:

Die derzeitigen Grünland-Geländestreifen haben Hangneigungen von 5% im Westen bis zu 20% im Osten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 495 – 514 m ü.N.N.

Die 3 Geländestreifen werden augenscheinlich seit längerer Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Gleichgestaltete Grünlandstreifen schliessen nach Norden an.

Die Westgrenze bildet die Staatstrasse ST 2136 – Patersdorf-Teisnach. An der Nordost-ecke schliesst eine weitläufige Waldfläche an. Den Südrand bildet die Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit den südlich entlang aufgereiht bestehenden Wohn- und Nebengebäuden des Wohngebiets -Marteräcker-.

4.3.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen:

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen und dem entfallenden Biotopstreifen sind Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

4.3.7 Erschliessung Sparten:

Verkehr:

Verkehrstechnisch wird das geplante Wohngebiet mit nur einer zusätzlichen Anbindung an die Staatstrasse im Westen und der bestehenden Anbindung mit der Erschliessungsstrasse -Marteräcker- überörtlich angebunden. Der östliche Bereich wird mit einer Verlängerung der Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit Wendehammer verkehrlich angebunden.

Beide Wohnstrassen werden multifunktional in schmaler Bauweise mit Fahrbereich und mit begleitendem, überfahrbaren Multifunktionalweg vorgesehen. Die Tragkraft der Fahrbahn und des Gehweges sollen auf mind. 10 to Achslast ausgelegt werden.

Der Gehweg entlang der Ostseite der Staatsstrasse wird mit abgesetztem Grünstreifen zur Strasse hin bis zur neuen Kreuzung Staatsstrasse/Schulstrasse verlängert. Der Fussgängerüberweg über die Staatsstrasse mit Ampelregelung soll weiter nördlich an den südlichen Kreuzungsrand verlegt werden.

Sparten:

Das in Patersdorf vorhandene gesicherte Trinkwasserversorgungsnetz (Fernwasseranschluss), einschl. Löschwasserversorgung, das Schmutzwasserkanalnetz, das Strom- und Telekommunikationsnetz werden in das Baugebiet verlängert.

noch Sparten:

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Baugebiet werden im Trennsystem gesammelt. Das Schmutzwasser wird im südwestlichen Bereich in das erweiterte Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet, ebenso das Oberflächenwasser. Im Nordrand der Bebauung und im gesamten östlichen Bereich werden die Oberflächenwässer in dem talseitig liegenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dann dem Vorfluter zugeführt. Den 27 Bauparzellen werden der Einbau von mindestens 5 m³ umfassenden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Dieses minderte ebenfalls den schnellen Abfluss des Oberflächenwassers.

4.3.8 Flächen und Daten:

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen entstammen Katasterauszügen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Aussenstelle Zwiesel, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

WA Wohnbaufläche – 27 Parzellen	21.399 m ²
Strassenflächen mit integriertem Gehweg	2.032 m ²
Wirtschaftswege	206 m ²
anteilige Fläche Staatsstrasse mit öffentlicher Grünstreifen	513 m ²
Öffentlicher Gehweg entlang Staatsstrasse	219 m ²
<u>Ökologische Ausgleichsfläche + Regenrückhaltebecken</u>	<u>6.350 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	30.719 m ²

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

5.1.1 WA 1



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1)
BauNVO¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

5.1.1 WA 2



6 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1)
BauNVO¹
mit max. 6 – 8 Wohnungen je Parzelle

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3

= max. Grundflächenzahl
je Parzelle : 0,30

GFZ 0,6

= max. Geschossflächenzahl
je Parzelle : 0,60

II

= max. 2 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig

II + D

= max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes DG
Nebengebäude eingeschossig

5.3 Bauweise:

o

= offen, nur Einzelhäuser zulässig

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

² BayBO – Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007

5.4 Abstandsflächen die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO² sind einzuhalten

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.5.1 Hauptgebäude – Wohngebäude:

Wohngebäude:

Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten

Dachformen: Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Pulldächer 12° bis 18° Dachneigung

Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen

Dachüberstände: Sattel- und Pulldächer:
Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m
Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m
Walmdächer:
Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m

Kniestock: bei II : unzulässig,
nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig

bei II + D : max. 2,70 m gemessen von
FFOK DG bis Schnittpunkt
Aussenwand / Oberkante
Dachhaut; Trauf- / Kniestock-
flächen sind zu befenstern.

Dachgauben: zulässig ab 25° Dachneigung
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m,
Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m
mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche

Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

Wandhöhen: bei II : max. zul. Wandhöhe: 6,60 m
bei II + D : max. zul. Wandhöhe: 8,80 m
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachhautoberseite

Firsthöhen Pultdächer: bei II : max. zul. Firsthöhe: 10,10 m
bei II + D : max. zul. Firsthöhe: 13,10 m
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachhautoberseite

- Nebengebäude:** Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Carports, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
- Dachform:** geneigte Dächer
Wandhöhe: max. 3,40 m
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite

oder

Dachform Flachdach, eben
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,20 m
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände bis OK – Attikadachrand
- Aufstellplätze:** vor Garagen mind. 6,00 m tief,
ohne Einzäunung
zusätzlich mind. Stellplatz/Parzelle auf privaten Grünflächen als Längsparkplatz entlang Erschliessungsstrasse
- Einfriedungen:** Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig;
Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m,
Bodenabstand mind. 10 cm
Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen:
3,00 m vom Fahrbahn- / Gehwegrand
- Grenzabstände:** Nebengebäude dürfen auf Abstand zur Nachbargrenze bis max. 1,00 m von der Grenze abgerückt errichtet werden. Sie gelten abstandsflächenrechtlich als Grenzgaragen.

5.5.2 Höhenlage/Gelände:

- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.
- max. Geländeänderungen: bei Parz. 1 – 13 : h= 80 cm
bei Parz. 14 – 27 : h= 1,20 m
- Stützmauern, max. sichtbare Höhe: bei Parz. 1 – 13 : unzulässig
bei Parz. 14 – 27 : h= 1,80 m
- Stützwände aus Betonfertigteil-Füllsteinen sind unzulässig.
- notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 2,5 : 1 hergestellt werden;
Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm

5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

- Befestigungen: Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.
Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.
- Schwarzdecken: auf privaten Grundstücksflächen unzulässig
- Hochborde: unzulässig
- Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine
- Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
- Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

5.6 Duldungspflichten:

5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Vor den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Mindestabstand: 3,00 m

5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

6. Planliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich:

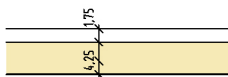


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

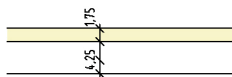


Nutzungsabgrenzung
hier: Mass der baulichen Nutzung

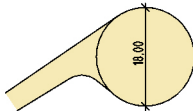
6.2 Verkehrsflächen



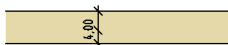
Öffentliche Verkehrsfläche mit
Angabe der geplanten Ausbaubreite



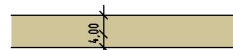
öffentliche Gehwegfläche
höhengleich mit Verkehrsfläche
mit Angabe der Ausbaubreite



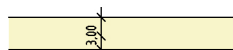
Wendeplatz in öffentlicher Verkehrsfläche
mit Angabe des Aussendurchmessers



Privatweg – private Erschliessungsstrasse
mit Angabe der Mindestausbaubreite



öffentlicher Wirtschaftsweg
mit Angabe der Mindestausbaubreites



öffentlicher Geh- und Fahrradweg
mit Angabe der Ausbaubreite



Sichtdreiecksflächen
Diese Flächen sind von Bebauungen, Zäunen,
Sträuchern, Hecken und niedrigwüchsigen
Bäumen freizuhalten.

6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung:

6.3.1

WA1	II
2 WHG	
GRZ	0,30
GFZ	0,60
SD 21°-30° WD 15°-25° PD 12°-18°	0

Allg. Wohngebiet 1 | 2 Vollgeschosse
max. 2 Wohnungen

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

Dachneigungen | Bauweise offen

siehe auch Ziff. 5. !

WA2	II+D
6 WHG	
GRZ	0,30
GFZ	0,60
SD 21°-30° WD 15°-25° PD 12°-18°	0

Allg. Wohngebiet 2 | 2 Vollgeschosse
max. 6 Wohnungen + ausgebautes DG

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

Dachneigungen | Bauweise offen

siehe auch Ziff. 5. !

6.3.2



Wohnhaus

zulässig max. 2 Vollgeschosse

Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich

Seitenlängenverhältnis

Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3

Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung

Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel

zur Gebäudelängsseite

Wohngebäude

zulässig max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss

Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich

Seitenlängenverhältnis

Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3

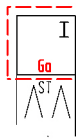
Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung

Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel

zur Gebäudelängsseite



6.3.3



festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc.

+

festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)

Stellplatztiefe vor Garage: mind. 6,00 m

6.3.4



Tiefgarage

6.3.5



Baugrenze

6.3.6

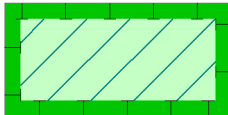
II

Höchstgrenze: max. 2 Vollgeschosse

II + D

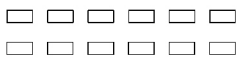
Höchstgrenze: max. 2 Vollgeschosse
 + ausgebauter Dachgeschoss

6.3.7



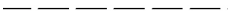
Ökologische Ausgleichsfläche
 siehe auch Ziff. 9. !

6.3.8



mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechten belastet
 private Grundstücksflächen

6.4. Planliche Hinweise

6.4.1  geplante neue Grundstücksgrenzen

6.4.2  entfallende Grundstücksgrenzen

6.4.3  Höhenlinie

6.4.4  Parzellen-Nummer

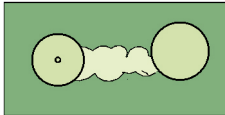
6.4.5  geplantes Regenrückhaltebecken
Grösse nach gesonderter Projektierung

6.4.6  kartierte Biotopfläche

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen, Begrünung:

7.1.1



öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot mit zu pflanzenden Bäumen, Leitgehölzen und Sträuchern nach Liste 1 - 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume und Gehölze werden empfohlen

7.1.2.



allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als Haus- und Obstbäume; nach Liste 1
mind. 1 Baum/Parzelle
die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume werden empfohlen

7.1.3



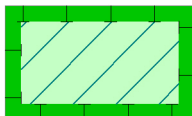
geplanter Standort für zu pflanzende Sträucher auf privaten und öffentlichen Grünflächen nach Liste 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Gehölze werden empfohlen

7.1.4



bestehende und zu erhaltende Bäume- und Baumgruppen

7.1.5



ökologische Ausgleichsfläche
Vorbehaltsfläche für Ausgleich der überbauten Biotopflächen

Pflegekonzept Extensivierung für ökologische Ausgleichfläche Ziff. 7.1.5:

- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren, dann 1 Mahd / Jahr;
- ab 5.Jahr nur 1 Mahd / Jahr
- Erstschnitt nicht vor 01.07. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz

Das noch zu projektierende Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und ein Pflegekonzept im Rahmen der Erschliessungsplanung festzulegen.

7.2 Positive Pflanzlisten:

Für alle Baum-, Leitgehölz- und Strauchpflanzungen ist ausschliessliches autochtones Pflanzgut zu verwenden.

7.2.1 Liste 1: Bäume Laubbäume:

Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior – Esche
- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm, mind. 3 x v, m.B.

Obstgehölze: Streuobstsorten

Apfel: Alkmene, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms Goldrenete, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Muskattrenette, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Wachsrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-Zitronenapfel, Zäbergäu Renette

Birnen: Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe von Trevoux, Gelerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verte, Novemberbirne, Roter Williams, Tongern
Mostbirnen: Gelbmöstler, Grosser Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geisshirtle

Kirschen: Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola
Sauerkirschen: Gerema, Karneol

Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Zibarte

Mirabelle: Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Quilli Reneklode

7.2.2 Liste 2: Leitgehölze

Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Betula pendula - Sandbirke
Alnus - Erle

mind. Sol. 3xv, 150 – 200 m.B.

7.2.3 Liste 3: Sträucher:

Rosa Canina - Hundsrose
Frangula Alnus - Faulbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe

Sträucher in Gruppen mit
mind. 2xv, 60 – 100
Gehölzgruppen 1St./ 1,5 m²

Es sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Auf Bepflanzungen mit Hochstammbäumen im Randbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken soll verzichtet werden.

7.3 Nicht zulässige Pflanzenarten:

7.3.1 Öffentliche Pflanzungen:

Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

7.3.2 Negativliste:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).
Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

7.4 Pflanzgebote:

7.4.1 Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

7.4.2 Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19 – autochtones Pflanzgut) anzulegen.

7.4.3 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

7.5 Massnahmen zum Artenschutz:

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermausarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines Bau- oder anlagenbedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur ausserhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09) zu entfernen.

7.6 Pflanzenschutzbehandlungsmittel (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers, sowie von Tieren und von Artenzusammensetzungen nicht zulässig.

7.7 Aussenbeleuchtungen

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG und Art. 11a BayNatschG zum Schutz der Insektenfauna sollen öffentliche und private Aussenbeleuchtungsanlagen nur dort eingesetzt werden, wo sie absolut notwendig sind, z.B.

- nur in notwendigen Tages- und Nachtzeiträumen, Regelung mit Nachtabschaltung, Bewegungssensoren, Schaltuhren
- an sicherheitsrelevanten Stellen, z. B. bei Treppen, Stufenanlagen, etc.
- Ausbildung Beleuchtungskörper mit niedriger Lumenzahl, geschlossenen Gehäusen, geringem UV-Anteil, z.B. LED warmweiss (< 3.000 K), niedrige Lichtpunkthöhe, Richtcharakteristik (Full cut off - Lampen)
- keine Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern

8. Ökologische Hinweise

8.1 Baukörperausbildungen:

Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.

Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.

8.2 Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen werden:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch mit Speicherung und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Vorgaben dem aktuellen ENEC-Standard für Wohngebäude,
- Einsatz von energiesparenden Strassenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten
- Regenrückhaltung:

Je Bauparzelle soll eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorgeschaltet werden. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Allgemeine Wohnbaugebiet in Patersdorf soll als Allgemeines Wohnbaugebiet mit 25 Wohnbauparzellen und 2 Parzellen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

Die Baufläche mit insgesamt ca. 2,55 ha liegt am nordöstlichen Rand von Patersdorf.

9.1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

9.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

Regionalplan:

Der Regionalplan macht keine besonderen Aussagen in Bezug auf die überplanten Flächen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Aussenbereich dar. Gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert, in dem die Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird ebenfalls gleichzeitig mit Deckblatt Nr. 3 aktualisiert.

Arten- und Biotopschutzgebiete:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

*Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche. Aus den erreichbaren Unterlagen konnten für die Teilfläche 006 eine Fläche von 2.020 m² ermittelt werden, die ausgeglichen werden müssen. Der tatsächliche schützenswerte Bereich dieser Teilfläche ist durch die jahrelange intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung auf weniger als die Hälfte der kartierten Fläche reduziert vorhanden.

Klimaschutz:

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

9.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen. Eine Teilfläche des Biotopes wird überplant und muss daher naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.

Artenschutzkartierungen sind im Planbereich und in dem direkten Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der Lebensraumausstattung der überplanten Fläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG¹ auszuschliessen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

9.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung partielle Wasserrückhalteflächen entfallen werden, durch gestaltete Grünflächen um die Gebäude aber wieder Rückhalteflächen entstehen.

9.2.3 Schutzgut Wasser

Fliessgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwasserleiter, ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeiten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

¹ BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

9.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mässig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die überplante Fläche stellt überwiegend eine Bergkuppe dar, die sich in Ost-Westrichtung erstreckt. Frischluftströme aus den weiter westlich und höher liegenden Waldflächen des Pfahriegels beeinflussen das Plangebiet voraussichtlich nicht, bzw. nur geringfügig, da sie bergseitig durch höher liegende Gebäude unterbrochen werden.

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der westliche Teil des Plangebiet ist an einem Westhang mit der Bergkuppe landschaftlich aus dieser Richtung Südwesten wahrgenommen wird. Die im Westen vorhanden, deutlich höher liegenden Bebauungen (Schule, Bauhof, etc.) lassen die künftige Wohnbebauung untergeordnet erscheinen.

Der nordöstliche Teil zeigt eine deutlich Hangneigung in diese Richtung auf. Die künftige Bebauung ordnet sich deshalb dem deutlich geneigten Gelände unauffällig ein und wird aus Richtung Osten landschaftsbildbezogen nicht wahrgenommen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **mittel** eingestuft.

9.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung.

Immissionen/Emissionen:

Durch die geplante Wohngebietsbebauung werden zusätzliche Immissionen entstehen. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auf den Verkehrslärm und Lufteinträge aus den Heizanlagen der einzelnen Parzellen beschränkt werden. Letzteres wird sich aufgrund des gesetzlich vorgegeben umwelt- und klimafreundlich auszulegenden Energieverbrauches sehr gering auswirken. Es sind zudem keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf das Baugebiet aus der Landwirtschaft, Sport- und Freizeitanlagen, bestehenden Gewerbebetrieben, etc. erkennbar.

noch Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm):

Lärm:

Durch die Neuanlage des Baugebiets wird sich die Verkehrsdichte auf der Staatsstrasse zeitweise erhöhen. Durch den fussgängerorientierten Ausbau der Erschliessungsstrasse im Baugebiet ist ein Einfluss aus dem Verkehr nur in einem sehr geringen Ausmass erkennbar. Der bestehende erhöhte Verkehrslärm aus der Staatsstrasse ist wegen der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung gering und wird durch den Bebauungsabstand mit abgesetztem Grünstreifen und Geh- und Fahrradweg gemindert.

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

9.2.8 Wechselwirkungen

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden Besonderheiten feststellbar.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung des Wohnbaugebiets würde auf den Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden.

9.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.4.1 Vermeidung und Verringerung

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogenen Ausgleichsmassnahmen im Baugebiet oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:

- angepasste ortstypische Bauweise,
- Durchgrünung im Baugebiet mit Pflanzgebot,
- Randeingrünung entlang Westseite des Plangebiets zur Staatsstrasse hin,
- Erhalt, Schutz und Pflege des bestehenden Biotopes des nördlichen Gelände-Rankens mit best. Bewuchs,
- Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten
- Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussenanlagen

Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmassnahme ist die, durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste ¹ zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.

9.4.2 Ausgleich

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind durch Bebauung verbrauchte Landschaftsteile auszugleichen. Das Grössenverhältnis verbrauchte Fläche zu Ausgleichsfläche richtet sich nach der Schwere des Eingriffes in die Umwelt. Die Regelung dieses Eingriffes ist in Bayern im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - ergänzte Fassung - geregelt.

Aufgrund der Grösse, der umweltbezogen geringen Bedeutung des Baulandes und des geringen Eingriffes in den Naturhaushalt kann das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Kompensationsfaktors angewandt werden.

Hierzu gibt der o.a. Leitfaden eine Checkliste als Prüfmatrix vor, der schutzgutbezogen eine Beantwortung notwendig macht. Können alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, besteht kein weiterer Ausgleichbedarf.

¹ Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.2.Auf.lage 2003.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

	Ja	Nein
0 Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt ? ja	X	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung Künftige Nutzungsart : Allgemeines Wohngebiet - WA ? WA nach § 4 BauNVO	X	
1.2 Mass der baulichen Nutzung GRZ wird nicht grösser als 0,3 ? GRZ geplant : max. 0,30	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen ? Intensiv genutztes Grünland ist vorhanden	X	
2.2 Im BBPL werden geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen ? öffentliche und private Grünlandflächen mit Pflanzgebot / Schutz von Biotopflächen	X	
3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Massnahmen begrenzt ? versickerungsfähige Beläge erosionsschützende Begrünung	X	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor ? Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen ?	X	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmässig überschwemmte Gebiete (Auenschutz) bleiben unberührt ?	X	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen ? (flächige Versickerung, private Verkehrsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen) minimierter Versiegelungsgrad	X	
5. Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ?	X	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an ? best. Randbebauung entlang Südseite	X	
6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente ? landschaftbezogene Lage ist untergeordnet	X	
6.3 Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Massnahmen vorgesehen ? öffentliche und private Grünlandfläche mit Pflanzgebot	X	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten **besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

noch Ausgleich:

Auf fast dem gesamten nördlichen Geländestreifen (Fl.Nr. 223) schliesst die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche an. Sie ist als ökologischer Ausgleich für das kartierte Biotop Nr. 6943-00092-006 vorgesehen.

Auszugleichende Biotopfläche:	2.020 m ² x 3,0 = 6.060 m ²
Extensivwiese mit 1-2-maliger Mahd/Jahr	
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	
mit Fläche Regenrückhaltebecken	
ohne Biotopteilfläche 007	5.450 m ² x 1,0 = 5.450 m ²

Bei Umwandlung der Ausgleichsflächen von bisher intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen in Extensivflächen mit den nachfolgend dargestellten Pflegekonzept ergibt sich ein Anerkennungsfaktor von 1,0. Daraus resultiert eine anrechenbare Ausgleichsfläche für das kartierte Biotop von 5.450 m². Die auszugleichende Biotopfläche ist damit mit einem Faktor von 2,70 ausgeglichen. Für die seit 35 Jahren durch intensive landwirtschaftliche Nutzung stark reduzierte Biotopteilfläche ist dieser Faktor ausreichend.

Pflegekonzept Extensivierung: → siehe auch Ziff.7.1.5

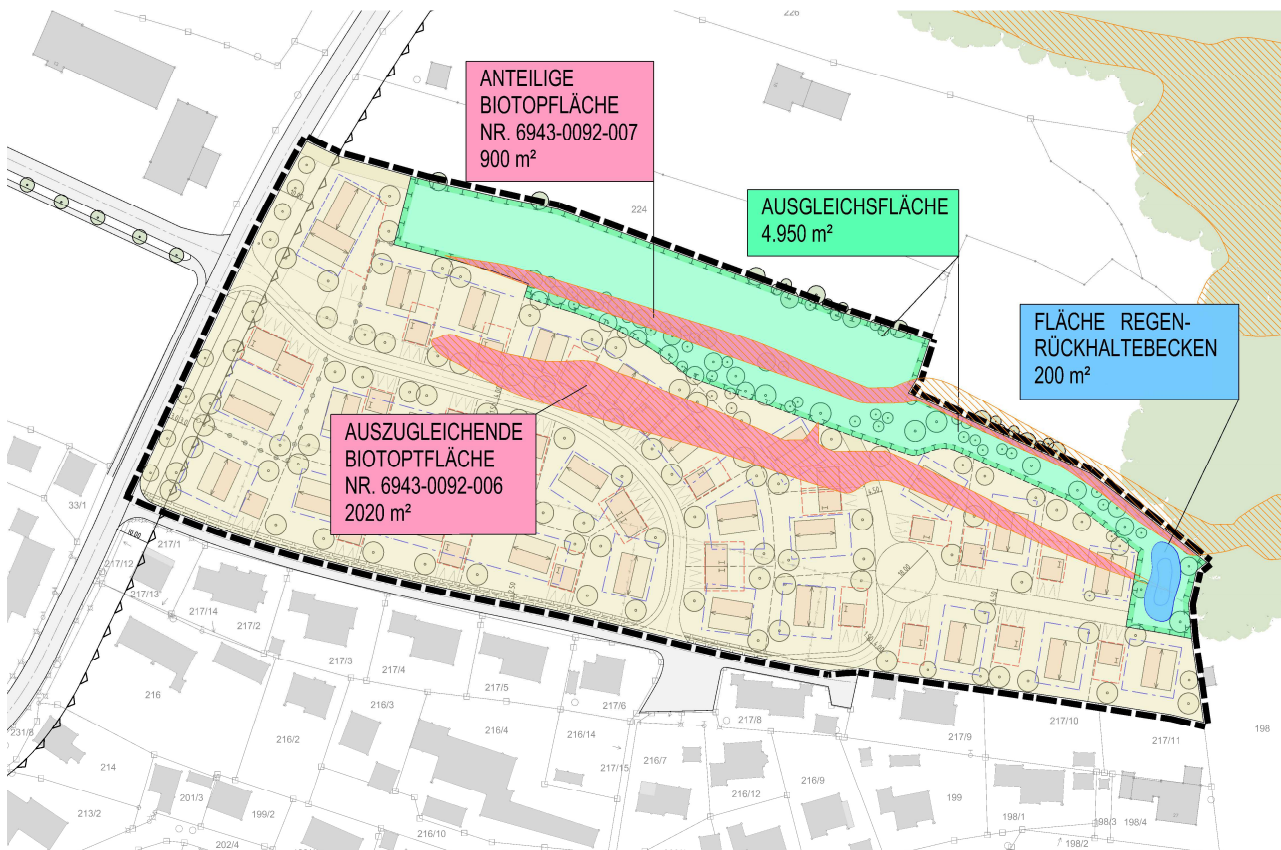
- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren, dann 1 Mahd / Jahr;
- ab 5.Jahr nur 1 Mahd / Jahr
- Erstschnitt nicht vor 01.07. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz

Das noch zu projektierende Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und ein Pflegekonzept im Rahmen der Erschliessungsplanung festzulegen.

Gestaltungsvorgaben Regenrückhaltebecken:

Bei der Planung von Regenrückhaltebecken werden folgende grundsätzliche Grundsätze für eine naturnahe Gestaltung empfohlen:

- Zufahrten zum Becken nur wasserdurchlässigen Fahrbahnbelägen herstellen,
- Flache Ufer mit Böschungsneigungen 1:3 bis 1:10 herstellen, um den Zugang von Tieren zum Gewässer zu ermöglichen,
- Struktureiche und geschwungene Uferlinien mit Buchten und mit sonnigen und halbschattigen Uferabschnitten durch Bepflanzung herstellen,
- Böschungen mit standortangepassten Saatmischungen regionaler Herkunft ansäen,
- Uferbereiche sollen nicht mit Oberboden abgedeckt werden,
- Bei Beräumung der Becken Rücksicht auf mögliche vorkommende Amphibienarten nehmen; Ausführungszeiten für die Unterhaltungsmassnahmen im Zeitraum Ende September bis Mitte November einplanen,
- Räummaterial 1 – 2 Tage vor der Abfuhr in unsensiblen Bereichen am Uferrand lagern und dann ordnungsgemäss verwerten.



9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan aus bzw. mit dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, entfällt die Alternativenbetrachtung.

9.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnis lücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

9.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem BBPL obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen. Die Pflanzmassnahmen sind 5 Jahre nach ihrer Fertigstellung nochmals auf Vollständigkeit und nachhaltiger Wirkung auf das Landschaftsbild zu prüfen und zu dokumentieren. Notwendige Nachbesserungen sind anzuordnen.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden ca. 20.979 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bauungen (GRZ 0,3) und zusammen mit den befestigten Strassen und Wegen werden max. ca. 8.530 m² versiegelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen ausreichend ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	-

aufgestellt: Allersdorf, 12.02.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

