

Markt Breitenbrunn

Deckblatt zur 6. Änderung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Marktgemeinde Breitenbrunn

für das allgemeine Wohngebiet
„In der Au“



BEGRÜNDUNG gemäß § 5 Baugesetzbuch

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Marktrat des Marktes Breitenbrunn hat beschlossen, für das Baugebiet „In der Au“ in Breitenbrunn einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen soll der gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Zielvorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens, von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas,
- die Nutzung erneuerbarer Energien,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und

Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- die Ergebnisse einer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

Abwägungsgebot

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). In der Abwägung sind umweltschützende Belange zu berücksichtigen, z. B. die Darstellungen von Landschaftsplänen, Umweltverträglichkeitsprüfungen etc. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Bindungswirkung

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden durch Gemeinderatsbeschluss aufgestellt.

Der Plan bindet die Gemeinde und die Träger öffentlicher Belange bei nachfolgenden Planungsüberlegungen, soweit sie nicht widersprochen haben.

Er hat jedoch keine Rechtswirksamkeit und keine Bindungswirkung gegenüber dem Bürger.

Aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird die verbindliche Bauleitplanung entwickelt (Bebauungsplan / Grünordnungsplan). Diese ist Rechtssatzung mit Bindungswirkung für jedermann und Voraussetzung zur Anwendung des bodenrechtlichen Instrumentariums nach dem Baugesetzbuch.

Beziehung zur Landesplanung

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Zielvorgaben befinden sich im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind solche Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie als Planung im Flächennutzungs-/Landschaftsplan vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen und Planungsvermerke sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Der Fachplanungsträger muss die Übernahme nicht einmal durch Widerspruch geltend machen. Die nachrichtlichen Übernahmen und die Planungsvermerke sind nicht Gegenstand von Anregungen und unterliegen nicht der Genehmigung nach § 6 BauGB.

Die Gemeinde hat ihre Darstellungen den Vorgaben der Fachplanungen anzupassen, soweit sie zur nachrichtlichen Übernahme verpflichtet ist. Die nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk setzen keine Zustimmung der Kommune voraus. Sie bedeuten auch keine Zustimmung zur Planung.

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

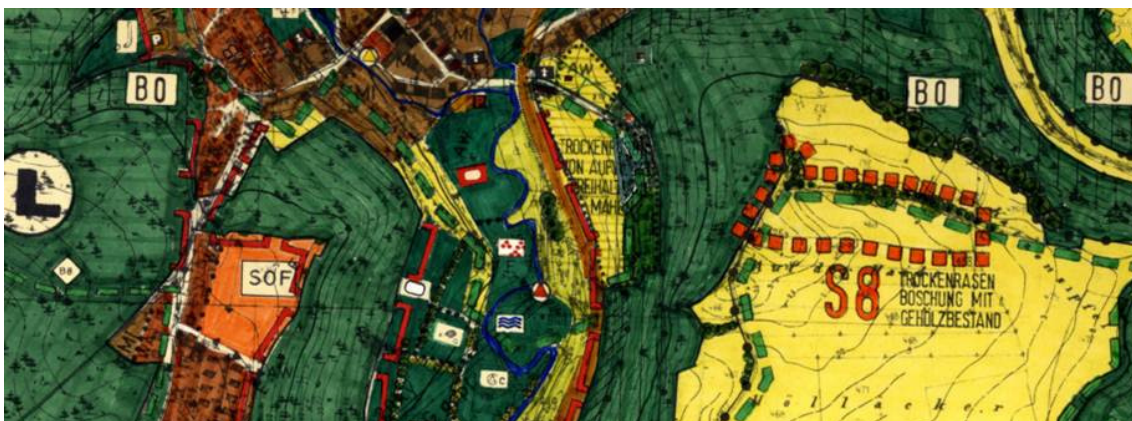
Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Breitenbrunn. Er grenzt im Westen an die Diefffurter Straße und im Norden an die Siegertshofener Straße an. Im Osten wird das Plangebiet durch eine, einer bestehenden Wohnbebauung vorgelagerten Hecke und im Süden durch ein Gehölz bzw. eine Wiese begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an eine bereits bestehende Bebauung an und steht räumlich und strukturell im Zusammenhang mit dem gewachsenen Siedlungsbereich von Breitenbrunn. Das überplante Gebiet bildet den südöstlichen Ortsrand des Marktes Breitenbrunn.



1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans des Marktes Breitenbrunn, ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche mit unterdurchschnittlichen Ertragsbedingungen ausgewiesen und wird als Grünland genutzt.



1.3 geplante Nutzung

Das Plangebiet soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.



1.4 Topographie

Die natürliche Geländeoberfläche liegt im Nordosten bei ca. 412 m ü.NN und fällt nach Südwesten hin relativ steil auf ca. 399 m ü.NN ab.

Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor. Es wird jedoch erfahrungsgemäß mit einer Oberbodenschicht von ca. 15 – 20 cm gerechnet. Darunter ist nach einer Schluffschicht noch unbekannter Mächtigkeit, mit zunehmender Tiefe mit Kalkstein zu rechnen. Grundwasser ist nicht zu erwarten. Das Auftreten von Schichtenwasser ist möglich.

1.5 Altlasten

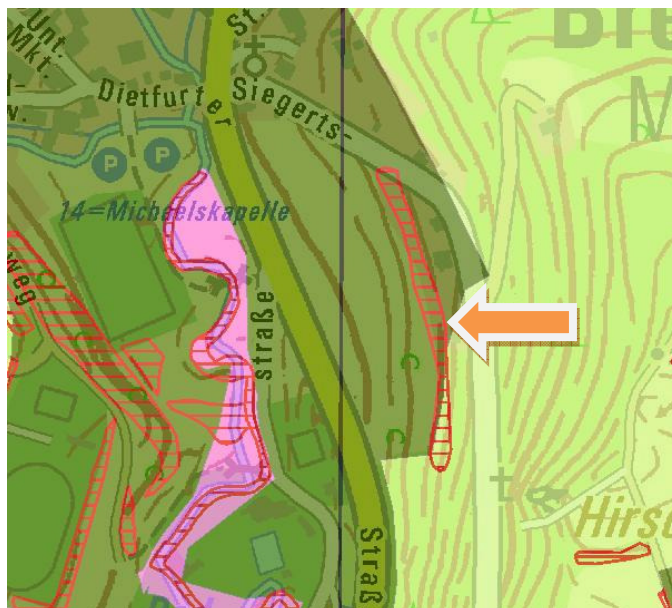
Verdachtsmomente bezüglich Altlasten aufgrund früherer Nutzungen bestehen nicht. Wider Erwarten vorgefundene Altlasten sind zu melden und im Einvernehmen mit dem WWA Regensburg einzugrenzen und zu sanieren.

1.6 Bodendenkmäler

Das Plangebiet beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand (Auskunft Geoportal Stand 10.10.2016) kein bekanntes Bodendenkmal. Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt.

1.7 Vegetation / Schutzgebiete

Das überplante Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016 (BAY-15) Altmühltal). Innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch außerhalb des überbaubaren Bereiches befindet sich ferner ein biotopkartierter Heckensaum.



Biotop: Biotopkartierung (Flachland) 6935-0099-007, Hecken an der Hohenleite

Der Heckensaum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Entwicklungsplanerische Vorgaben

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft besondere Bedeutung zu. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist dabei möglichst zu achten.

Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete, bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Weiteres, für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes maßgebliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland für die Bevölkerung möglichst Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen werden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Marktes Breitenbrunn ist es, eine Siedlungsentwicklung sowohl für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bewohner als auch für eine angemessene Zuwanderung zu ermöglichen. Für die Sicherung eines intakten Baulandmarktes ist es dabei wichtig, dass der Nachfrage ein angemessenes Angebot an Bauland gegenübersteht. Angestrebt wird auch einer Abwanderung und Landflucht durch Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland entgegen zu wirken.

Verfügbare Baulandreserven stehen in Breitenbrunn derzeit nicht zur Verfügung, so dass im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Neubauflächen geboten ist.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Unter diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet zur Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebietes, weil durch die Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und die Erschließungsaufwendungen gering gehalten werden. Zudem bietet sich das Plangebiet auch deshalb in hervorragender Weise an, weil es ohne Beeinträchtigung vorhandener Wohngebiete verkehrlich optimal an das vorhandene Straßennetz angebunden ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit der Vorbereitung einer notwendigen, im Rahmen eines Bebauungsplanes zu regelnden baulichen Nutzung und bildet die Grundlage einer anzustrebenden städtebaulichen Ordnung. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die nötige Infrastruktur ist in ausreichender Form vorhanden. Sowohl der örtliche Kindergarten als auch die Grundschule in Breitenbrunn haben noch ausreichend zusätzliche Kapazitäten. Energieversorgung, Wasserversorgung, wie auch Abwasserentsorgung weisen ebenfalls ausreichende Kapazitäten auf.

Durch die Lage des Plangebietes und die bereits vorhandene Infrastruktur ist eine Erschließung gesichert und mit relativ geringem Aufwand an die vorgesehene Neubebauung anzupassen (siehe dazu auch Pkte. 3.5 bis 3.7).

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Verkehrsfläche (FW + Straße)	ca. 1.680 m ²	ca. 3.980 m ²
Straßenbegleitgrün / Böschungen	ca. 860 m ²	ca. 0 m ²
öffentliche Grünfläche incl. LSW	ca. 0 m ²	ca. 2.625 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Parzellenfläche)	ca. 0 m ²	ca. 9.115 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 13.180 m ²	ca. 0 m ²
Heckensaum	ca. 550 m ²	ca. 550 m ²
Gesamtfläche	ca. 16.270 m ²	ca. 16.270 m ²

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung, der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Um Störungen im Wohngebiet und Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben und von Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 wird das Maß der baulichen Nutzung aber nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und für seine Durchgrünung notwendig ist. Gleichwohl ist eine entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Um eine weitgehende Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine verträgliche Einfügung unter Berücksichtigung der derzeit vorherrschenden Baustile und Haustypen zu erreichen, wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse und durch die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen begrenzt.

3.4 Verkehrliche Erschließung (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die innerörtliche Siegertshofener Straße und im Süden an die Dietfurter Straße (St. 2234) an.

Das Plangebiet kann über beide vorgenannten Straßen erschlossen werden. Aufgrund der geringen Anzahl möglicher Parzellen ist an den entstehenden Einmündungen mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasste Erschließungsstraßen. Zur Vermeidung nicht notwendiger Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Zuge der Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß reduziert worden. Gleichwohl sind aber die notwendigen Straßenquerschnitte zur Unterbringung der Leitungen und Sparten der einzelnen Versorgungsträger berücksichtigt.

3.6 Versorgungsanlagen (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Eichlberg. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Energieunternehmen „BayernWerk AG“.

Das Telekommunikationsnetz wird von der Deutschen Telekom AG oder alternativ einen anderen Anbieter zur Verfügung gestellt.

3.7 Entwässerung (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem zur öffentlichen Kläranlage Breitenbrunn abgeleitet werden. Transportleitungen und Kläranlage haben dafür noch ausreichend Kapazität.

Im Hinblick auf einen naturnahen Umgang mit Regenwasser und um der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die bauliche Nutzung entgegenzuwirken, soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser zurückgehalten, nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt, für die Gartenbewässerung verwendet, bzw. soweit es der Untergrund zulässt, dezentral versickert werden.

Gesammeltes Oberflächenwasser wird nach Behandlung und Rückhaltung der Breitenbrunner Laber zugeleitet.

3.8 Archäologische Denkmalpflege (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

3.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange des Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden. Dabei steht je nach Planungsfall das vereinfachte Vorgehen oder das differenzierte Regelverfahren nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums zur Verfügung.

Erforderlichen Ausgleichsflächen sollen dem ÖKO-Konto des Marktes Breitenbrunn entnommen werden.

3.10 Grünordnung (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Das Baugebiet soll am süd-östlichen und am nördlichen Rand eingegrünt werden. Der vorhandene, biotopkartierte Heckensaum im Osten und das Gehölz im Süden des Plangebietes sind als bestehende Randeingrünung anzusehen und dauerhaft zu erhalten.

3.11 Immissionsschutz (betrifft Bebauungsplanaufstellung)

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der St. 2234 (Dietfurter Straße) im Westen des Baugebietes.

Für die Bauleitplanung wurde zur Quantifizierung der Lärmimmissionen eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. (siehe Anhang "Bearbeitung zum Schallimmissionsschutz"(*) ifb Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge) (*) vorläufige Version zur Beteiligung der TÖB, das Gutachten wird unter Einarbeitung der Stellungnahme der TÖB angefertigt.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für alle Parzellen wurden im Gutachten fixiert und als Festsetzungen bzw. Empfehlungen im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen in die Bauleitplanung eingearbeitet.

(1) aktiver Schallschutz:

Parallel zur St. 2234 ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

Höhe des Erdwalls: 2,0m

Lage der Krone des Erdwalls: ca. 15m von Achse St. 2234

Auf dem Lärmschutzwall ist eine Lärmschutzwand zu errichten.

Höhe der Wand: 1,0m

Lage der Wand: auf der Krone des Erdwalls

(2) passiver Schallschutz:

An Gebädefassaden, für die in der Planzeichnung Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind (Kennzeichnung durch Zackenlinie), sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung) erforderlich. Auf die kontrollierte Wohnraumlüftung kann verzichtet werden, wenn der entsprechende Aufenthaltsraum mindestens eine Möglichkeit zur Fensterlüftung über eine Fassade enthält, die keine Kennzeichnung für Schallschutzmaßnahmen aufweist.

Die Schallschutzmaßnahmen sind so auszulegen, dass die Anforderung der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden. Folgende Innenpegel sind zu gewährleisten:

- Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 35 dB(A)*
- Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 25 dB(A)*

(3) Weitere Maßnahmen zum Schallschutz

Nachts schutzwürdige Aufenthaltsräume sind in der westlichen Gebäudereihe nach Möglichkeit auf die schallabgewandte Ostseite der Wohngebäude zu orientieren.

Die westlichen Baugrenzen der Parzellen 6 - 11 orientieren sich am Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.

Versetzen des Ortsschildes nach Süden, ca. 50 m vor Beginn des Baugebietes.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der gewachsene Siedlungsbereich des Ortes Breitenbrunn weist am südlichen Ortsrand eine „Baulücke“ zwischen vorhandener Bebauung und vorhandener, natürlicher Ortsrandeingrünung auf. Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen innerhalb einer Plangebietsfläche von ca. 1,63 ha ein allgemeines Wohngebiet für eine organische Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Allgemeines Ziel der Planung ist es, die landesplanerisch zulässige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

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

Es findet mit Verwirklichung der Planänderung, eine grundsätzlich angestrebte Innenraumverdichtung ohne zu vermeidende Landschaftszersiedelung, durch Ausnutzung vorhandener Flächen innerhalb natürlicher Ortsrandeingrenzungen statt.

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

Die Beurteilung der übrigen Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

4.2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Von der Überplanung betroffen sind ausschließlich bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen mit unterdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter und Pufferfunktion stehen demnach nicht an. Der Untergrund besteht erfahrungsgemäß, in den oberen Schichten aus bindigen Böden, die eine Versickerung eher erschweren. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Baubedingt werden Bereiche der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert und dauerhaft versiegelt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung erschwert. Durch Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere eine weitgehende, soweit mögliche Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes, aber auch eine flächensparende Ausbaubreite der Erschließungsstraßen und eine vergleichsweise gering festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 werden diese Auswirkungen erheblich reduziert.

Es sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser nur Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Mit der offenen Westhangbebauung, kommt es zu keiner Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, so dass kein spürbarer Einfluss auf das örtliche Klima zu erwarten ist. Die überplante Fläche hat auch bisher keine maßgebliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht bzw. wenn dann nur in geringer Form zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Mensch (Erholung)

Die Plangebietsfläche selbst hat, wegen der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich im Hinblick auf die Erholung aus der Realisierung der Planung keine Auswirkungen.

4.2.4 Schutzgut Mensch (Lärm)

Im überplanten Gebiet ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Durch die in der schalltechnischen Untersuchung des IFB Wolfgang Sorge festgestellten Ergebnisse und die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen, kann die von der Dietfurter Straße (St. 2234) ausgehende Lärmimmission für die westliche Gebäudereihe weitgehend eingedämmt werden. Im Zuge der Abwägung wird dem Landschafts- bzw. Ortsbild eine höhere Bedeutung gegenüber unmaßstäblicher, aktiver Lärmschutzmaßnahmen zugemessen.

Es ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Mensch (Lärm) nur geringe Auswirkungen bestehen werden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

An der Nordgrenze des Planbereiches befindet sich eine biotopkartierte Hecke, die im Rahmen der Heckenpflege deutlich zurückgeschnitten wurde. Die Schnitarbeiten erfolgten in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeit. Die verbleibende Hecke dient noch als Lebensraum für viele Vogelarten, wobei es sich allerdings aufgrund der Biotopstruktur um ungefährdete Allergewaltsarten handeln dürfte. Nachweise von streng geschützten Arten liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Lebensstätten schutzes kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen

Hinsichtlich des Störungsverbotes kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. BNatSchG sind somit nicht gegeben.

Als Vermeidungsmaßnahme kann das bereits erfolgte Entfernen der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit gewertet werden. Eine weitere Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

Die außerhalb des bebaubaren Bereiches des Plangebietes vorhandene biotopkartierte Hecken ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Da die restlichen vorhandenen Flächen des bebaubaren Teils des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt wurden, sind durch die Bebauung auch nur geringe Beeinträchtigungen für Tiere zu erwarten.

Sonstige Tierarten

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt an einem exponierten Hang im Eingangsbereich von Breitenbrunn. Das Orts- und Landschaftsbild wird bestimmt durch eine ländlich geprägte, dörfliche Baustruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Höhenentwicklung, die jedoch durch die starken Hanglagen talseitig auch als optische „Dreigeschossigkeit“ in Erscheinung treten kann. Durch Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzung einer maßvollen Baudichte im Bebauungsplan soll versucht werden, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Vielmehr wird mit der Flächennutzungsplanänderung eine verträgliche Abrundung des südlichen Ortsrandes angestrebt.

Es sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese könnten allenfalls als Bodendenkmäler auftreten. In diesem Fall besteht ausreichender Schutz durch die gesetzliche Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz. Ansonsten sind Kultur- und Sachgüter baubedingt nicht betroffen.

Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.3 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG (der gesamte Abs. 4.3 betrifft die Bebauungsaufstellung)

4.3.1 *Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung*

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen. Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Für Baugebiete wurde der Leitfadensatz „Bauen im

Markt Breitenbrunn – Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben.
Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

4.3.2 Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Straßen und angrenzende Böschungen	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
	Grünlandflächen	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Hecke	hohe Bedeutung → Kategorie III
Boden	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frishluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Exponierter Hang im Eingangsbe- reich von Breitenbrunn	mittlere Bedeutung → Kategorie II
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		Mittlere Bedeutung → Kategorie II

4.3.3 Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ wird allgemeinen Wohngebiet im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „In der Au“ auf 0,3 festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

- **Typ B: Gebiet mit niedrigem - mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**

4.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Wohngebietsausweisung ist aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht erzielbar.

Es sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die unter den Punkten 4.2.1 bis 4.2.7 genannten Schutzgüter vorgesehen, die in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bereits angeführt sind.

- Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen **mittleren Wert** anzusetzen.
- Verwendet wird hauptsächlich der **Faktor 0,7**.

4.3.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

Matrix zur Festlegung des Kompensationsbedarfs
(nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Bedeutung	Eingriffsschwere	
	Typ A; GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Typ B; GRZ < / = 0,35 (niedriger bis mittlerer Ver- siegelungs- bzw. Nutzungs- grad)
Kategorie I (geringe Bedeutung)	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Kategorie II (mittlere Bedeutung)	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Kategorie III (hohe Bedeutung)	1,0 – 3,0	1,0 – 3,0

Das betroffene Gebiet kann aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung nicht pauschal mit einem Einheits-Ausgleichsfaktor belegt werden.



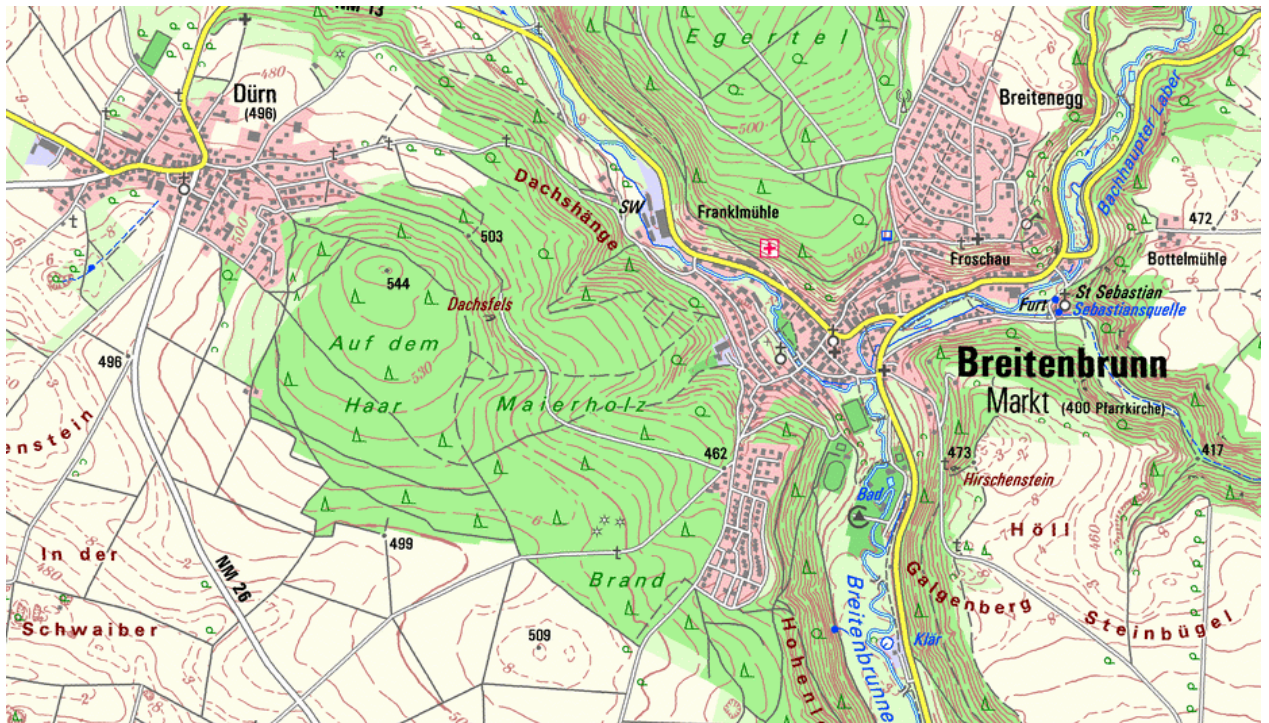
→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
„In der Au“: Einstufung der Eingriffsflächen in die Kategorien I (gelb), II (orange) und III (rot)

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächen- größe (m ²)	Bewertung Eingriff / Ausgleichs- faktorspanne:	angewandter Komp. faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m ²
bestehende asphaltierte Straßen: Erhalt, keine Veränderung	keine	1.680		0	0
Straßenbegleitende Böschungen mit grasigem Verkehrsbegleitgrün	I	860	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	172
Grünland; jedoch Hanglage	II	11.656	Typ B II 0,5 - 0,8	0,7	8.159
Hecke; Beseitigung	III	1.522	Typ B III 1,0 - 3,0	1	1.522
Biotopkartierte Hecke; Erhalt, jedoch Beeinträchtigung, daher Bilanzierung mit reduziertem Faktor	III	552	Typ B III 1,0 - 3,0	0,5	276
Summe		16.270			10.129

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „In der Au“ sind bei Anwendung von Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 1,0 als **Flächen für Ausgleich und Ersatz rund 10.130 m²** bereitzustellen

4.3.6 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden. Der „Ausgleichsbebauungsplan Düren – Fl.Nr. 103+104“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.



→ Übersichtslageplan Baugebiet - Ausgleichsflächen

Anlage einer Streuobstwiese

Als Ausgleich für die Eingriffe außerhalb des Waldes ist auf den westlichen Teilflächen der Flurstücke 103 und 104 entlang des Weges die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.



→ Auszug aus dem Ausgleichsbebauungsplan

FESTSETZUNGEN AUSGLEICH - zu beachten sind auch die textl. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Ausgleichsflächen zugeordnet zum Bebauungsplan "In der Au" - Markt Breitenbrunn Größe ca. 10.130 m²



Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen)



Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Anlage einer Streuobstwiese Ansaat mit einer kräuterreichen, extensiven Saatmischung z.B. Rieger-Hofmann GmbH Saatgutmischung Nr. 05 Mager- und Sandrasen aus dem Produktionsraum 7 oder Begrünung durch Heublumensaat / Saatgutübertragung aus angrenzenden Magerflächen oder artenreichen Magerwiesen. bei Heublumensaat / Saatgutübertragung ist eine Abstimmung mit UNB bzgl. geeigneter Spenderfläche erforderlich

Abstand der Obstbäume in der Reihe: 20m, Abstand zwischen den Reihen: 10m Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12

Sorten aus der Kreissortenliste des Landkreises Neumarkt

Apfel:	Steinobst:	Birne:
Klarapfel	Lützelsa Frühzwetschge	Gute Graue
Jakob Fischer	Hauszwetschge	Philippsbirne
Geheimrat Oldenburg	Wangenheimer Ontariopflaume	Alexander Lucas
Grahams Jubiläumsapfel	Althans Reneklode	Gellerts Butterbirne
Ingrid Marie	Kassins Süßkirsche	
Boskop	Hedelfinger Schattenmorelle	
Danzinger Kant		
Kaiser Wilhelm		



Anlage einer 7-reihigen Hecke
Abstand zwischen den Reihen max. 1,50 m, Abstand in der Reihe max. 1,00 m
Pflanzqualität: v. Str. 60-100

vorgelagerter Saum: Breite mind. 4 m
Ansaat mit artenreicher Saummischung
z.B. Rieger-Hofmann GmbH Saatgutmischung Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbiensaum aus dem Produktionsraum 7

Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Der Acker soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Dazu sind die Ansaat mit einer kräuterreichen Grasmischung mit einer regionalen Saatgutmischung und die Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) vorgesehen.

Die Pflanzung kann in Reihen oder in unregelmäßigen Abständen erfolgen.

Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 10 m betragen, der Abstand in der Reihe max. 20 m.

Die Obstbäume sind als Hochstämme in der Mindestqualität Stammumfang 10-12 zu pflanzen.

Für die Sortenauswahl der Obstbäume ist die Kreissortenliste des Landkreises Neumarkt grundlegend:

Apfel:

Klarapfel
Jakob Fischer
Geheimrat Oldenburg
Grahams Jubiläumsapfel
Ingrid Marie
Boskop
Danzinger Kant
Kaiser Wilhelm

Steinobst:

Lützelsa Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangenheimer Ontariopflaume
Althans Reneklode
Kassins Süßkirsche
Hedelfinger Schattenmorelle

Birne:

Gute Graue
Philippsbirne
Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne

Als Ersatz für die im Baugebiet bereits entfernte Hecke wird in annähernd gleicher Größe entlang der Ostgrenze der Ausgleichsfläche eine 7-reihige Hecke aus autochthonem Bäumen und Stäuchern gepflanzt. Der Hecke vorgelagert in Richtung Osten soll ein ca. 4 m breiter Saum angelegt und mit einer speziel-

len Saatgutmischung für Säume, z.B. Rieger Hofmann GmbH Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum angesät werden.

Zusammenfassung Ausgleichsflächen

Nachweis der Ausgleichsflächen - aufwertbare Flächen (Flächen mit Umgrenzung T-Linie) im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans:

Streuobstwiese Dürn – Fl.Nr. 103+104	10.130 m²
erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „In der Au“	10.130 m²

- Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am In der Au" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von mind. 10.130 m² sind im Ausgleichsbebauungsplan gesichert.
- Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „In der Au“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.
- Die restlichen Flächen in Dürn auf Flur-Nr. 103+104 (ca. 3.850 m²) können dem Ökokonto des Marktes Breitenbrunn zugeschlagen werden.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung würde das Plangebiet vermutlich weiter intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt und entsprechend der Zulässigkeit nach § 34 BauGB teilweise auch baulich genutzt werden. Eine ökologische Bereicherung gegenüber dem heutigen Zustand oder gegenüber der geplanten Entwicklung würde nicht stattfinden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gebietsausweisung dient der gebotenen, organischen Entwicklung des Ortes Breitenbrunn, durch Ausnutzung einer innerörtlich gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche. Geeignete Alternativen, den mit der Planung verfolgten Zweck an anderer Stelle, insbesondere aber mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erreichen sind nicht gegeben.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können und einer Überwachung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

4.7 Allgemeine Zusammenfassung und Abwägung

Die beabsichtigte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Ortes Breitenbrunn berührt kaum umweltschützende Belange. Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit sind v.a. für das Landschaftsbild zu erwarten.

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern im ländlichen Raum ausreichend Siedlungsflächen für eine organische Entwicklung bereit zu stellen Rechnung getragen. Geeignete Alternativstandorte mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt stehen unter Berücksichtigung des konkreten Planungszwecks nicht zur Verfügung. Vielmehr wird mit der Ausweisung der Bauflächen in unmittelbarer Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche unter Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen eine Zersiedelung der Landschaft vermindert und der Flächenverbrauch so weit als möglich reduziert.

Nachdem auch keine natur- und landschaftsverträglicheren Alternativen zur Baulandbereitstellung bestehen, hat der Marktrat Breitenbrunn nach sorgfältiger Abwägung der Ausweisung der Bauflächen gegenüber den umweltschützenden Belangen den Vorzug gegeben. Maßgeblich für diese Entscheidung war dabei insbesondere auch, dass mit dieser organischen Siedlungsentwicklung auch eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Ortsrandausbildung geschaffen wird.

5. **Erforderlichkeit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung**

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

6. **Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung der Umsetzung**

Die Plangebietsfläche des allgemeinen Wohngebietes befindet sich bereits im Eigentum des Marktes Breitenbrunn, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Der Marktrat Breitenbrunn hat am __.__.____ die obige Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.

Markt Breitenbrunn

Lanzhammer
1. Bürgermeister