



Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Fünfstetten Ortsteil Heidmersbrunn
Bebauungsplan "Heidmersbrunn – Süd-Ost"

Vorentwurf 14.03.2016
Entwurf 16.01.2017
Satzung 24.04.2017

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

- 1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 1.3 Benachbarte Bebauungspläne
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Flächenbilanz

2. Möglichkeiten der Innenentwicklung

- 2.1 Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche
- 2.2 Erfassen und Bewerten des Bestands
- 2.3 Begründung für die Ausweisung von Wohnbauflächen

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen
- 3.4 Nebenanlagen
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Abfallbeseitigung
- 3.7 Grünordnerische Maßnahmen
- 3.8 Wasserfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- 3.9 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Hinweise

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden
- 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)
- 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen
- 2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Fünfstetten beabsichtigt für den Ortsteil Heidmersbrunn die Neuausweisung eines Wohngebietes. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bedarf der Gemeinde Fünfstetten an Wohnbauflächen im Ortsteil Heidmersbrunn aufgrund der Konkreten Nachfrage nach Bauland.

Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Heidmersbrunn. Im Norden und Westen schließt die geplante Bebauung an die Siedlungsfläche an, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Fl.Nr. 579
- im Norden durch die Fl.Nr. 577/2, 579/1, 579/2, 579/3, 581 (Teilfläche)
- im Osten durch die Fl.Nr. 635 (Teilfläche), 576 (Teilfläche)
- im Süden durch die Fl.Nr. 577 (Teilfläche), 577/3

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1,22 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 569 (Teilfläche), 576 (Teilfläche) und 577 (Teilfläche), 577/1, Gmkg. Heidmersbrunn.

1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

1.3 Benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzt südlich die Einbezugssatzung "Heidmersbrunn, Südöstlicher Ortsrand" an, die die Ausweisung eines Reitplatzes mit Pferdekoppel vorsieht.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Fünfstetten (in der Fassung vom 13.06.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidmersbrunn – Süd-Ost" als "geplante Gemischte Baufläche / Dorfgebiet", "Grünfläche" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

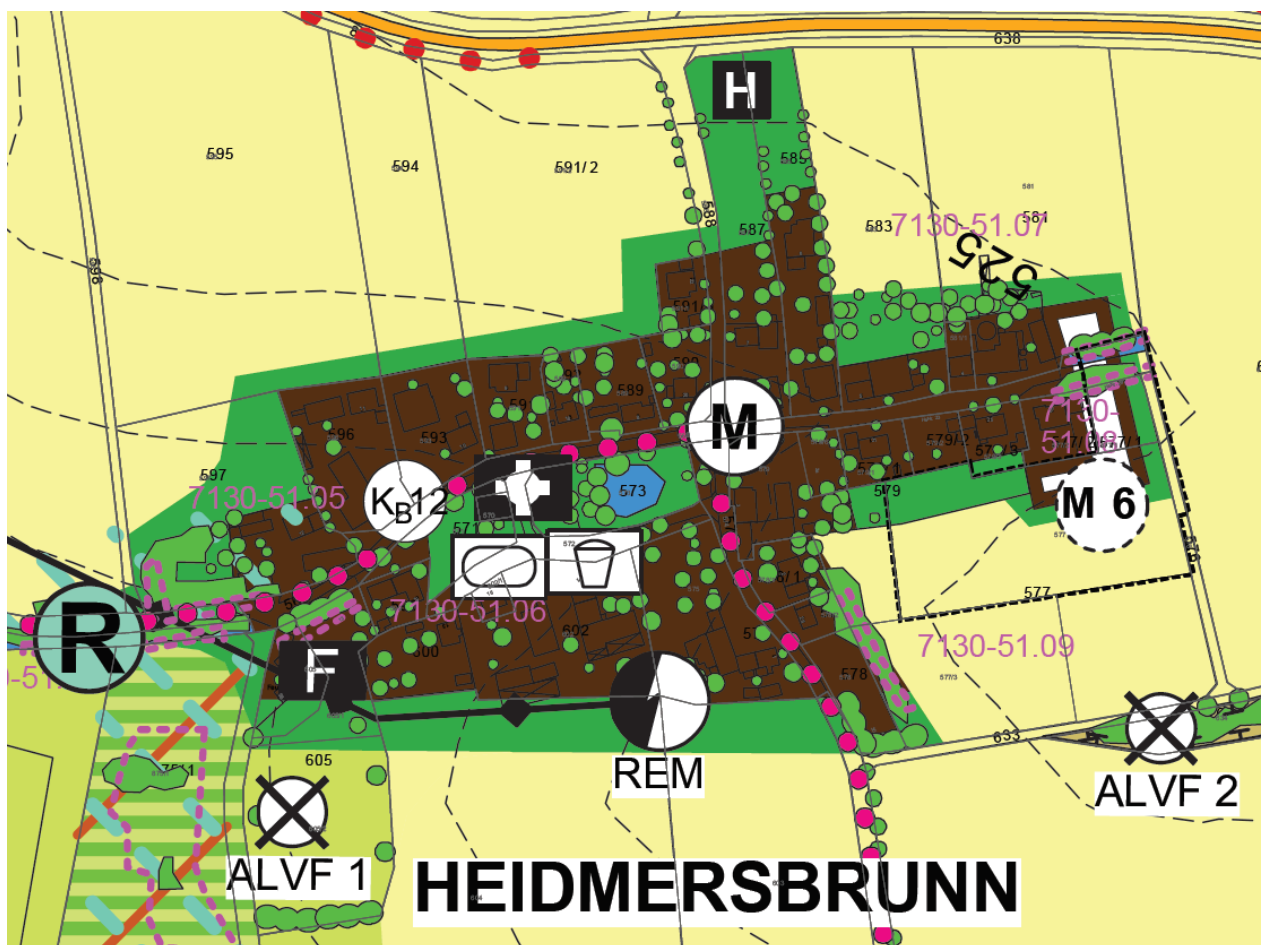


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Fünfstetten (o.M.)

1.5 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich		12.150 m²	100 %
Nettobauland		8.725 m ²	72 %
Verkehrsflächen		1.390 m ²	11 %
Öffentliche Grünflächen		882 m ²	7 %
Private Grünfläche		1.153 m ²	10 %

2. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Flächenmanagement / Flächennachweis

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Die Gemeinde Fünfstetten hat im Sommer 2016 im Zuge des Modellprojekts "Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries" (Baader Konzept 2016) die Innenentwicklungspotentiale kartografisch erfasst. Die Erhebung erstreckte sich über den Hauptort Fünfstetten und die Ortsteile Heidmersbrunn und Nußbühl.

Im Zuge dessen wurde das Vorhandensein von Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken, Leerständen und Gebäuden mit Restnutzung und einem damit verbundenem hohen Leerstandsrisiko untersucht.

Nach ersten Erkenntnissen lässt sich feststellen, dass vor allem im Hauptort eine Vielzahl an Grundstücken / Gebäuden untergenutzt erscheint.

Zum Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche wurde zunächst die zu erwartende Entwicklung der Einwohnerzahl anhand des "Demographie-Spiegels für Bayern" ermittelt.

2.1 Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche

Entwicklung der Einwohneranzahl:

	Einwohner Stand 2015* ¹	Abnahme	Abnahme in %	Einwohner Prognose 2028* ²
Gemeinde Fünfstetten	1.339	89	7,12	1.250

1) Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2016

2) Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2017

Gemäß dem "Demographie-Spiegel für Bayern" ist für die Gemeinde Fünfstetten mit einer Bevölkerungsabnahme von ca. 90 Einwohnern (7,12 %) bis zum Jahr 2028 zu rechnen.

Die Einwohnerentwicklung kann nur für die Gesamtgemeinde ermittelt werden, da es keine Aussagen zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Ortsteile gibt.

2.2 Erfassung und Bewertung des Bestandes

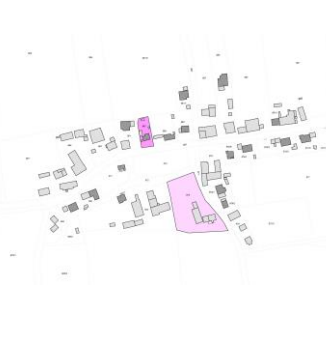
Fünfstetten



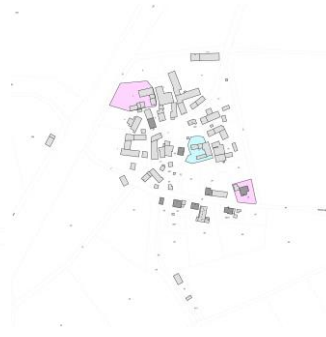
Abb 2: Innenentwicklungspotentiale im Hauptort Fünfstetten verändert nach Modellprojekt "Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries", Baader Konzept GmbH, 2016 (o.M)

Im Ortsteil Fünfstetten finden sich 23 Baulücken und zwei geringfügig bebaute Grundstücke. Zudem befinden sich dort 12 Gebäudeleerstände und 12 Gebäude, bei denen ein Leerstandsrisiko besteht.

Heidmersbrunn






Nußbühl



Legende

Innenentwicklungspotenziale *

-  klassische Baulücke
-  geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Sonstiges

-  Wohngebäude
-  Nebengebäude
-  Flurgrenzen

* Daten der Flächenmanagement-Datenbank (Stand Mai 2016)

Abb 3: Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen Heidmersbrunn und Nußbühl verändert nach Modellprojekt "Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries", Baader Konzept GmbH, 2016 (o.M)

In Heidmersbrunn sind jeweils ein leerstehendes Gebäude und eines mit Leerstandsrisiko zu finden, wohingegen in Nußbühl zwei Gebäude mit Leerstandsrisiko und ein geringfügig bebautes Grundstück vorhanden sind.

Für die Bewertung des Bestands werden nur die 23 Baulücken und die 13 leerstehenden Gebäude weiter untersucht. Die beiden Gebäude mit Leerstandsrisiko in Nußbühl werden daher nicht berücksichtigt.

Klassische Baulücken Ortsteil Fünfstetten

<i>Flurnummer</i>	<i>Straße</i>	<i>Bewertung</i>
3567	Bahnhof 02	Für Nachkommen vorgesehen
3569/1	Bahnhof 10	Für Nachkommen vorgesehen
3286	Bahnhof 16	Gemeindlicher Bauplatz, steht zum Verkauf zur Verfügung
3285	Bahnhof 18	Für Nachkommen vorgesehen
3287	Bahnhof 20a	Für Nachkommen vorgesehen
3251/2	Bahnhofstraße 39	Für Nachkommen vorgesehen
230	Braune Gasse 12	Für Nachkommen vorgesehen
3243/2	Franz-Josef-Straße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3242/7	Franz-Josef-Straße 05	Für Nachkommen vorgesehen
164	Gerichtsstraße 02	Für Nachkommen vorgesehen
489/9	Hubertusstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3239/1	Inzenhoferstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3240	Inzenhoferstraße 05	Für Nachkommen vorgesehen
3240/3	Kalkofenstraße 26	Für Nachkommen vorgesehen
3204	Kalkofenstraße 31	Für Nachkommen vorgesehen
3204	Kalkofenstraße 41	Für Nachkommen vorgesehen
3244/9	Krämerstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3250/18	Krämerstraße 02	Für Nachkommen vorgesehen
3244/8	Krämerstraße 03	Für Nachkommen vorgesehen
3250/17	Ludwigstraße 03	Für Nachkommen vorgesehen
494/2	Sonnenstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
494/6	Sonnenstraße 09	Für Nachkommen vorgesehen
462	Sulzdorfer Straße 15	Für Nachkommen vorgesehen

Wohngebäude leerstehend Ortsteil Fünfstetten

<i>Flurnummer</i>	<i>Straße</i>	<i>Bewertung</i>
235/2	Braune Gasse 06	Für Nachkommen vorgesehen
3206/26	Gartenstraße 10	Für Nachkommen vorgesehen
2942/19	Gartenstraße 24	Für Nachkommen vorgesehen
489/6	Hubertusstraße 07	Für Nachkommen vorgesehen
4	Indorf 36	Für Nachkommen vorgesehen
3206/5	Kalkhofenstraße 19	Für Nachkommen vorgesehen
207/3	Pfarrgasse 01	Für Nachkommen vorgesehen
178	Pfarrgasse 02	Für Nachkommen vorgesehen
207/4	Pfarrgasse 03	Für Nachkommen vorgesehen
494/3	Sonnenstraße 03	Für Nachkommen vorgesehen
134	Wemdinger Straße 08	Für Nachkommen vorgesehen
2104/3	Wemdinger Straße 11	Für Nachkommen vorgesehen

Die Grundstücke der nicht bebauten, innerörtlichen Flächen befinden sich in Privateigentum (außer gemeindliches Grundstück Bahnhof 16).

Die Grundstücke / Gebäude stehen nicht zur Verfügung. Somit sind im Ortsteil Fünfstetten, Gemeinde Fünfstetten keine Optionen zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung gegeben.

Klassische Baulücken Ortsteil Heidmersbrunn

keine vorhanden

Wohngebäude leerstehend Ortsteil Heidmersbrunn

<i>Flurnummer</i>	<i>Straße</i>	<i>Bewertung</i>
592	Heidmersbrunn 18	Für Nachkommen vorgesehen

Das Wohngebäude mit Leerstandsrisiko auf Flurnummer 575 wird derzeit vom Besitzer für eigene Wohnzwecke renoviert.

Das Grundstück des leerstehenden Gebäudes steht nicht zur Verfügung.
Somit sind im Ortsteil Heidmersbrunn, Gemeinde Fünfstetten keine Optionen zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung gegeben.

2.3 Begründung für die Ausweisung von Wohnbauflächen

Wie dargestellt stehen in der Gemeinde Fünfstetten keine innerörtlichen Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung. Die sinkende Einwohnerentwicklung wurde bis zum Jahr 2028 für die Gesamtgemeinde berechnet. Jedoch besteht derzeit ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen aufgrund der konkreten Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Heidmersbrunn.

Somit ist die Ausweisung von 9 Parzellen hinsichtlich der aktuellen Nachfrage nach Bauland angemessen. Die Anzahl an Bauflächen wird auch für zukünftig ansässige Generationen im Ortsteil Heidmersbrunn bereitgestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach § 2 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Festsetzungen nach § 2 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Das WS1 umfasst die Parzellen 1 bis 6, das WS2 die Parzellen 7 - 9.

Die Festsetzungen sind notwendig, um dem Gebiet als ruhige Wohnsiedlung mit Nutzgärten, Gartenbaubetrieben und nicht störenden Handwerksbetrieben Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,35, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** 0,7.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,2 und GFZ 0,4) werden aus städtebaulichen Gründen überschritten, da sowohl Wohngebäude als auch Nebengebäude auf den Grundstücken realisiert werden sollen. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grünordnerischen Maßnahmen aufgewogen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für die Parzellen 7 – 9 mit II = I+D als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Parzellen 1 – 6 wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze begrenzt. Die II = I+D-Bauweise kann im WS1 somit auch realisiert werden.

Die Festsetzungen dienen dem Ortsbild. So wird für die höher gelegenen, weit einsichtigen Grundstücke die landschaftsraumtypische I+D-Bauweise festgesetzt. Um der Nachfrage nach modernen Bauformen entgegen zu kommen, wird für die nicht einsichtigen Grundstücke auch die zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Wandhöhe

Hauptgebäude

- II = I+D zulässig sind höchstens 4,20 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses
- II zulässig sind höchstens 6,60 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses

Garagen

- Garagen dürfen maximal die Höhe des Hauptgebäudes übernehmen

Grenzgaragen und Nebengebäude

- im Sinne von (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) höchstens 3,00 m im Mittel

Bezugspunkte Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Grenzgaragen Wandhöhe jeweils gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG (EFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Grenzgaragen der Parzellen 1 - 5 darf maximal 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Fahrbahnrand der tatsächlichen Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Grenzgaragen der Parzellen 6 - 9 darf maximal 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen tragen zur einer gleichmäßigen Höhenentwicklung der Siedlung bei. Sie verhindern, dass ein Gebäude aufgrund der teilweisen exponierten Lage aus der Höhenentwicklung des Baugebiets heraussticht.

Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen (2 Wo) zugelassen.
Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Gemeinde.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist wie in der Planzeichnung dargestellt zwingend oder alternativ.
Die Festsetzung dient einer geregelten städtebaulichen Ordnung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
Somit ist für die Wohnhäuser ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Konzeption. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung der Parzellen sowie eine Grenzbebauung von Garagen.

3.4 Nebenanlagen

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Grenzgaragen sind zugelassen.
Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch eine asphaltierte Verlängerung der ost-west verlaufenden Dorfstraße in Richtung Osten mit einer Breite von 5 m bzw. 4 m. Diese geht in eine 6 m breite verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendemöglichkeit für alle Verkehrsarten (Radius 8m) über. Die Verkehrsberuhigte Stichstraße wird in einer Breite von 4 m asphaltiert und jeweils von einem 1 m breiten Pflasterstreifen begleitet, der als Parkierung zur Verfügung steht.
Durch die Pflanzbindung der Hecke auf dem Grundstück 577/1 muss das Baufeld zwingend von Nordwesten vor der Hecke erschlossen werden.
Die Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung der Grundstücke und Verkehrssicherheit des Baugebiets zu gewährleisten.

3.6 Abfallbeseitigung

Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Die Festsetzung dient einer positiven Gestaltung des Ortsbilds und der städtebaulichen Ordnung.

3.7 Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der Verlängerung der bestehenden Dorfstraße werden **öffentliche Grünflächen** festgesetzt. Auf der nördlichen Fläche befindet sich eine naturnahe Strauchhecke mit der Biotopnummer 7130-0051.007 sowie ein Graben zum Abtransport des Regenwassers. Auf der südlichen befinden sich zwei dominante Einzelbäume und eine Baum- / Strauchhecke, die im Zuge der Planung des Baugebiets erhalten werden.

Um die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten, wird im Süden des Geltungsbereichs ein 2,00 m breiter **Wiesenweg** festgesetzt sowie die Erschließungsstraße auf Flur. Nr. 576 von einem 1 m breiten Öffentlichen Grünstreifen begleitet.

Die Baufelder werden im Süden und Osten von einer 6 m bzw. 3 m breiten **privaten Grünfläche** zur Landschaft hin abgeschirmt bzw. von der Erschließungsstraße getrennt.

Die Festsetzungen sind aus landschaftspflegerischen Gründen notwendig und unterstützen den dörflichen Charakter des Baugebiets.

Im Bereich der privaten Grünflächen ist im Zuge einer Ortsrandeingrünung eine **2-reihige Baum- / Strauchhecke** mit einem max. Pflanzabstand von 1,5 m gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Folgende Arten werden zugelassen:

- Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150
- Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150
- Cornus mas - Kornelkirsche, vStr., 3Tr., 60-100
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
- Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
- Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60-100
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

Die Erstbepflanzung der privaten Grünfläche wird durch die Gemeinde durchgeführt. Es sind mind. 5 unterschiedliche Arten der Pflanzliste zu wählen. Die Grundstücksbesitzer werden zu Unterhalt und Pflege verpflichtet.

Pro Grundstück ist ein Großbaum oder Apfelbaum, Hochstamm, STU 16-18, mB zum Straßenraum hin (zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße) zu pflanzen.

Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans beendet sein. Gepflanzte Gehölze sind freiwachsend und biotopprägend dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bzw. zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen. Die weitergehende Pflege der Obstbäume hat nach gängigen fachlichen Anforderungen zu erfolgen (von Überwuchs freihalten, Erziehungsschnitt, Förderung der Leit-Äste "Saftwaage", etc.)

Die bestehende biotopkartierte Hecke im Norden, die zwei dominanten Einzelbäume mit Baum- / Strauchhecke und die Strauchhecke auf dem Grundstück 577/1 werden als **Pflanzbindungen** festgesetzt.

Die Pflanzungen sind zur Strukturierung des Wohngebiets und zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorzunehmen und aus städtebaulichen Gründen notwendig. Zudem tragen diese zu einer Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei. Des Weiteren unterstützen sie den dörflichen, begrünten Straßenraum.

3.8 Wasserfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Der bestehende **Graben** auf Flur. Nr. 569 wird als Wasserfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Graben festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem Abtransport des Niederschlagswassers in den Weiher in der Dorfmitte.

3.9 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** wird in der Planzeichnung dargestellt.

Durch die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**, die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse wird auf die unterschiedliche Topografie des Planungsgebiets reagiert.

Alle **Maße sind in Metern** angegeben.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude

Als **Dachform der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Grenzgaragen** wird im gesamten Geltungsbereich das Satteldach mit der ortstypischen **Dachneigung** von 40° - 48° festgesetzt. Im WS1 werden zusätzlich Satteldächer II und Walmdächer mit der Neigung von 15° bis 30° zugelassen. Im WS2 ist aufgrund der exponierten Lage der Grundstücke das Satteldach II = I + D zwingend.

Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Die freie Wahl zwischen den Möglichkeiten wurde festgesetzt, um den künftigen Bauherren freizustellen, ob eingeschossig mit ausgebautem Dach, oder zweigeschossig gebaut wird. Ein Grundstückskäufer sollte sich also vergegenwärtigen, dass sowohl er als auch seine Nachbarn zwischen beiden Bauarten wählen können.

Die **Dacheindeckung** wurde in Anlehnung an die dörfliche Struktur mit einer naturroten, braunroten und anthrazitfarbenen Schuppendeckung festgesetzt.

Die Festsetzung der Schuppendeckung dient der Nachfrage nach modernen Wohnen sowie dem harmonischen Einfügen in die bestehende Dachlandschaft.

Der **maximale Dachüberstand** der Satteldächer beträgt an der Traufe 0,50 m bis zur Unterkante der Sparren (gemessen ohne Dachrinne) und am Ortgang 0,30 m.

Kniestöcke sind nur bei der II = I+D-Bauweise zugelassen. Die Höhe darf maximal 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Sparren an der Maueraußenkante.

Dachaufbauten sind nur bei II = I+D und in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1 / 3 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dächer dienen dem harmonischen Einfügen der Neubauten in die bestehende Dachlandschaft des Ortsteils Heidmersbrunn.

4.2 Garagen

Bei Garagen und Stellplätzen muss die Dachgestaltung des Hauptdaches nicht übernommen werden. Es sind auch Flachdächer zugelassen. Diese sollen begrünt werden.

Je Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.3 Gebäudeform

Gebäude müssen in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung.

4.4 Sickerfähigkeit von Belägen

Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.). Die Festsetzung dient der Eingriffsminderung und trägt zum Wasserhaushalt bei.

4.5 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabenträger muss dem Landratsamt-Donau-Ries, Untere Naturschutzbehörde zusammen mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen max. 0,50 m betragen. Sockelhöhen bis max. 40 cm sind zugelassen. Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m sind zulässig. Zur freien Landschaft hin sind nur Holz- und Maschendrahtzäune mit Punktfundamenten (ohne Sockel) zulässig. Diese sind auf der gebäudezugewandten Seite der Eingrünung zu errichten. Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Pflanzliste Obstgehölze:

Je angefangene 250 m² Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Folgende heimische Laubbäume sind zulässig:

- Regionaltypische Obstbäume
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- etc.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen tragen dazu bei, dass die Bebauung des Kleinsiedlungsgebiets einen dörflichen Charakter erhält und sich gut in die örtlichen Gegebenheiten in Nähe zur freien Landschaft einfügt. Zudem tragen diese zu einer Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei.

4.6 Straßenbeleuchtung

Als Straßenbeleuchtung der Erschließungsstraße muss eine insektenfreundliche gewählt werden.

Die Festsetzung dient der Eingriffsminderung und dem Naturschutz.

4.7 Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Festsetzung trägt zum dörflichen Erscheinungsbild bei.

4.8 Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Durch die Festsetzung fügen sich Neubauten gut in das bestehende dörfliche Ortsbild ein.

5. Hinweise

Immissionen

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Kartoffel-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Landwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftswegs auf Flur. Nr. 576

Der Wirtschaftsweg auf Flur. Nr. 576 darf von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen ohne Einschränkung der Größe und Gewicht sowie der zeitlichen Nutzung befahren werden.

Baugrund

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass geogene Bodenbelastungen vorliegen. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Niederschlagsversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für die Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Teil 2 Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziele des Bebauungsplanes: Die Gemeinde Fünfstetten Ortsteil Heidmersbrunn hat konkreten Bedarf an einer Fläche zur Erweiterung des Wohngebietes. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Ansiedlung. Das Planungsgebiet liegt im Osten von Heidmersbrunn.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "geplante Gemischte Baufläche / Dorfgebiet", "Grünfläche" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt.
Art des Gebietes	Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7. Die max. Wandhöhe beträgt 6,60 m bzw. 4,20 m.
Art der Bebauung	Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach § 2 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Festsetzungen nach § 2 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, an deren Enden ein Wendehammer liegt.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich: ca. 1,22 ha

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes
und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2006

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich
werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.
Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt
bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend als intensive Wiese genutzt. Wiesen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstandene Kaltluft fließt aufgrund der Topographie (leichte Anhöhung im Süd-Osten) in Richtung bestehender Bebauung ab. Somit sind keine bedeutenden Frischluftbahnen vorhanden.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Kaltluftentstehungsgebiet wird überbaut. Frischluftbahnen sind jedoch nicht vorhanden und betroffen. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Aufgrund der bisherigen intensiven Wiesennutzung ist der Bodentyp vermutlich Braunerde, leicht sandig. Braunerde eignet sich gut für Ackerbau. Alle Bodenfunktionen werden wahrgenommen.	Oberboden wird abgeschoben und abgefahren. Unterboden wird verdichtet. Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Verlust von überwiegend landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen. Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch aufgrund zur Nähe des Grabens vermutlich eher oberflächennah.	<i>Grundwasser</i> Beeinträchtigungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden.	<i>Grundwasser</i> Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch den Graben abgeleitet und in den Weiher im Dorfkern geführt und gedrosselt an den Wasserhaushalt abgegeben.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	<p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Planungsgebiet befindet sich ein Graben.</p>	<p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> keine Beeinträchtigung, da Erhalt</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> keine Beeinträchtigung, da Erhalt</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>
Tiere u. Pflanzen	<p>Das Planungsgebiet umfasst einerseits intensive Wiesenfläche mit geringer Bedeutung und andererseits einige Gehölze und Hecken im nördlichen Bereich mit mittlerer Bedeutung. Ebenfalls im nördlichen Bereich befindet sich ein Graben mittlerer Bedeutung, sowie eine naturnahe Strauchhecke (Biotopnummer 7130-0051-007) hoher Bedeutung.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung; hiervon betroffen sind vermutlich nur Ubiquisten. Die Hecke, die Bestandsgehölze und der Graben bleiben erhalten. Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Mensch	<p>Das Gebiet wird als intensive Wiese genutzt und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an. Bedingt durch diese Nutzung ist das Gebiet nicht als Erholungsgebiet zu bezeichnen. Jedoch findet sich im Gebiet eine Sitzbank, die Spaziergängern als Rastplatz mit Blick in die Landschaft dient.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Abbruch der Sitzgelegenheit im Zuge der Straßenbauarbeiten.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p>Dauerhafter Verlust der Sitzgelegenheit.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Land-schaftsbild	Das Gebiet hat keine hohe Eigenart und keine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Ortsrand ist bisher nicht ausgeprägt. Jedoch ist das Gebiet von der nahen Staatsstraße 2214 zwischen Wemding und Monheim aus einsehbar.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerungen durch Baumaßnahmen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Aufgrund der teilweisen exponierten Lage des Baugebiets wird das Landschaftsbild von der Staatsstraße aus durch die Bebauung wesentlich verändert. Eine Wiesenfläche wird in ein Wohngebiet und Verkehrsfläche umgewandelt. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung verlagert sich jedoch lediglich der Ortsrand Richtung Süden und Osten. Dieser wird durch Eingrünung ausgeprägt. <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Kultur- u. Sachgüter	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.	Derzeit keine bekannt. <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>	Derzeit keine bekannt. <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von intensiver Wiesenfläche. Bei Durchführung der Planung geht landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Der Übergang zur freien Landschaft wird ortsrantypisch mit heimischen Gehölzen ausgeprägt.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter als eine intensive Wiese genutzt und der Übergang ohne Gehölzbepflanzung vom Dorfrand zur freien Landschaft würde beibehalten werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Osten durch Anlegen von einer Baum-/ Strauchhecke mit heimischen Gehölzen auf privaten Grünflächen. - Das bestehende Biotop, die Hainbuchenhecke und die Baum- und Strauchhecke mit dominanter Eiche und Linde im Norden werden erhalten.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrsfläche wurde auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert. - Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Grabens. Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser wird über diesen dem Weiher im Dorfkern zugeführt, dort zwischengespeichert und anschließend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. - Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten.
Tiere u. Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Osten durch Anlegen einer Baum-/ Strauchhecken mit heimischen Gehölzen auf privaten Grünflächen. - Das bestehende Biotop, die Hainbuchenhecke und die Baum- und Strauchhecke mit dominanter Eiche und Linde sowie der Graben im Norden wird erhalten. - Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein lokaler Obstbaum zu pflanzen. - Pro Grundstück ist zum Straßenraum hin zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße ein Groß- bzw. Apfelbaum zu pflanzen. - Insektenfreundliche Beleuchtung.
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - keine erforderlich.
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Osten durch Anlegen von Baum-/ Strauchhecken mit heimischen Gehölzen auf privaten Grünflächen. - Das bestehende Biotop, die Hainbuchenhecke und die Baum- und Strauchhecke mit dominanter Eiche und Linde sowie der Graben im Norden wird erhalten. - je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein lokaler Obstbaum zu pflanzen. - Pro Grundstück ist zum Straßenraum hin zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße ein Groß- bzw. Apfelbaum zu pflanzen.
Kultur- u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit keine vorgesehen.

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminseln, Feldgehölze, strukturarme Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

(vgl. hierzu Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Planzeichnung: Bestand - Bewertung - Bilanz)

Das Planungsgebiet wird dem Gebietstyp B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstyp B und der entsprechenden Wertigkeit des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorgegeben sind, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Gebietstyp B (GRZ < 0,35): niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 dem Gebietstyp B (GRZ ≤ 0,35) zugeordnet.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes ist einerseits ein Gebiet mit geringer Wertigkeit andererseits eines ohne Wertigkeit betroffen.

B I: 'gering' (max. Ausgleichsfaktor 0,5)

Die intensive Wiesenfläche stellt grundsätzlich ein geringwertiges Gebiet dar.

B 0: 'ohne'

Die schotterbefestigte Straße stellt ein Gebiet ohne Bedeutung dar

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor *1	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
B I 'gering'	9.655 m ²	0,5	0,15	0,35	= 3.380 m ²
B 0 'ohne'	467 m ²	0,0	0,0	0,0	= 0 m ²
Summe					3.380 m²

*1 Der Ausgleichsfaktor wird auf Grund der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Osten durch Anlegen von Baum-/ Strauchhecken mit heimischen Gehölzen auf privaten Grünflächen.
- Die Verkehrsfläche wurde auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert.
- Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten
- Erhalt des Grabens. Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser wird über diesen dem Weiher im Dorfkern zugeführt, dort zwischengespeichert und anschließend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.
- Das bestehende Biotop, die Hainbuchenhecke und die Baum- und Strauchhecke mit dominanter Eiche und Linde im Norden wird erhalten.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein lokaler Obstbaum zu pflanzen.
- Pro Grundstück ist zum Straßenraum hin zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße ein Groß- bzw. Apfelbaum zu pflanzen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung.

um 0,15 reduziert.

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **0,34 ha**.

Ausgleichsfläche

Beschreibung und –bewertung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Flur. Nrn. 2230/4 und 2230/6, Gemarkung Gosheim im Gemeindewald der Gemeinde Fünfstetten. Die Größe umfasst ohne den Waldweg, der die Ausgleichsfläche quert, 18.603 m².

Der Bestand wird neben dem Waldweg geprägt von Buchen-Mischwald (L242, Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung) und einem Fichten-Kiefernforst (N722, Struktureiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung).



Abb 4: Beschreibung des Bestands der Ausgleichsfläche

Beschreibung der Maßnahmen des Forstwirtschaftsplans

Der Bestand nach dem Forstwirtschaftsplan umfasst für die Ausgleichsfläche einen Buchen-Fichten-Mischbestand mit (spärlichen) –üppigen Buchen. Das Durchschnittsalter ist 63 Jahre und der Bestockungsgrad liegt bei 1,04.

Baumarten:

Buche: 43 % (Vorausverjüngung 40 % der Fläche)

Fichte: 39 % (Vorausverjüngung 30 % der Fläche)

Kiefer: 15 %

Lärche: 3 %

Als Maßnahmen werden für den Bereich Altdurchforstung, Kronenpflege und die Förderung und der Erhalt der Mischbaumarten vorgesehen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen muss beachtet werden, dass diese in ihrer ökologischen Wertigkeit über die Maßnahmen des Forstwirtschaftsplans hinausgehen, so dass eine Aufwertung der Waldfläche stattfinden kann.



Abb 5: Beschreibung der Maßnahmen des Forstwirtschaftsplans

Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen: Zeit- und Naturnaher Waldumbau

Entwicklungsziel:

Anlage eines Eichen-Birkenwalds frischer bis feuchter Standorte, alte Ausprägung (L223), Bestandsalter > 80 Jahre

Maßnahmen:

Anlage eines Eichenwalds (5.712 m²)

L123 Eichenwälder trockener Standorte, alte Ausprägung

Bestandsalter > 80 Jahre

Kahlschlag und Aufforstung innerhalb der nächsten drei Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplans.

Stehen lassen von Biotopbäumen (11 St., eingemessen)

Nr.:	Art	Koordinaten	BHD (cm)	Merkmale
1:	Buche	5413405,930 4406919,910	42	Tiefzwiesel/Todäste
2:	Buche	5413434,270 4406918,790	49	abgestorben
3:	Buche	5413456,230 4406911,630	46	Starkastabbrüche
4:	Buche	5413450,580 4406893,810	36	Wasserreißer
5:	Buche	5413451,960 4406893,740	52	Todäste im Kronenbereich
6:	Buche	5413468,380 4406885,740	43	Todäste im Kronenbereich
7:	Buche	5413481,740 4406891,780	46	Tiefzwiesel
8:	Linde	5413487,640 4406894,480	44	Tiefzwiesel
9:	Buche	5413486,200 4406887,890	42	Todäste im Kronenbereich
10:	Buche	5413479,860 4406876,320	49	Tiefzwiesel
11:	Buche	5413483,540 4406875,260	44	Tiefzwiesel

Standort der Biotopbäume: mittel- bis flachgründiger Kalkverwitterungslehm

Bei Abgang der Bäume sind diese als Totholz stehen bzw. liegen zu lassen und auf die 15 Festmeter / ha innerhalb der nächsten 10 Jahre anzurechnen. Neue Biotopbäume sind festzulegen.

Entwicklungsziel:

Anlage eines wärmeliebenden Kalkbuchenwalds, alte Ausprägung (L133),
Bestandsalter > 80 Jahre

Maßnahme:

Entfernung von Fichten (1.050 m²)

Spätestens im Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden alle Fichten auf einmal gefällt, danach Überlassen der Naturverjüngung.

Allgemeine Maßnahmen

Schaffung von Totholz

Anreicherung und Belassung von dauerhaft mind. 15 Festmeter Totholz / ha (Oberhalb der Derbhholzgrenze von 8 cm) innerhalb der nächsten 10 Jahre sowie Stehen und Liegen lassen von dauerhaft mind. genauso viel Totholz.

Alle 10 Jahre ist ein regelmäßiges Monitoring mit Protokollierung der Fläche durch die Gemeinde Fünfstetten durchzuführen.

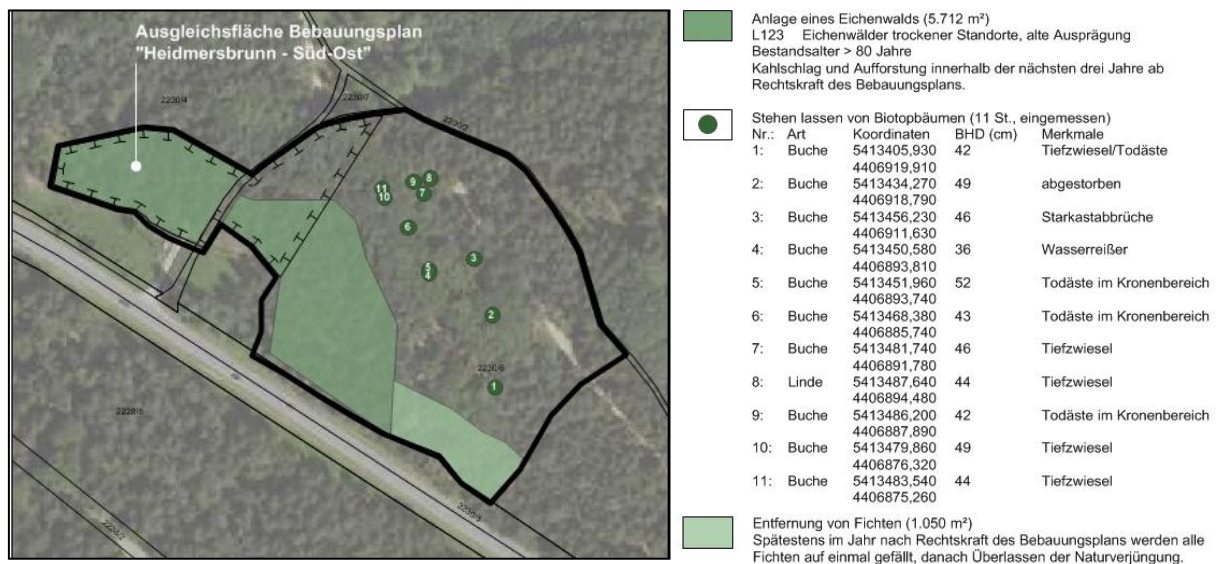


Abb 6: Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Bilanzierung - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächenangebot

Ausgleichsflächendargebot	3.490 m ²
- Waldweg	102 m ²
<hr/>	
Ausgleichsflächendargebot	3.388 m ²
- Ausgleichsflächenbedarf	3.380 m ²
<hr/>	
Rechnerische Differenz	+ 8 m²

**Das Ausgleichsflächendargebot übersteigt den Bedarf um 8 m².
Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.**

Die Gemeinde Fünfstetten meldet im weiteren Vollzug innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Heidmersbrunn - Süd-Ost" die ökologische Ausgleichsfläche einschließlich der Maßnahmen an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt mittels des aktuellen Formblatts.

Der Überschuss an Ausgleichsfläche von 15.223 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Fünfstetten gutgeschrieben.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der konkrete Bedarf der Gemeinde Fünfstetten Ortsteil Heidmersbrunn nach einer Fläche zur Erweiterung des Wohngebietes. Aufgrund der Ausweisung der Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eignet sich das Gebiet gut für die vorgesehene Wohnnutzung. Aus dem vorgenannten Grund schieden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope, Mensch und Arten (keine schützenswerte Tier- und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen die im Bauleitplanverfahren festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Fünfstetten beabsichtigt im Osten des Ortsteils Heidmersbrunn anschließend an die Siedlungsfläche die Ausweisung eines neuen Baugebiets aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnraum.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat Fünfstetten in der Sitzung vom 14.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Heidmersbrunn – Süd-Ost" aufzustellen.

Es wird eine Wiesenfläche durch Erschließungs- und Wohnbaumaßnahmen überbaut. Es sind intensiv genutzte Wiesenflächen betroffen. Wertvoller Lebensraum wird durch Pflanzbindungen erhalten. Daher sind keine besonders geschützten Arten betroffen.

Durch die Festsetzungen von Grünflächen mit Pflanzgeboten, Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein unumgängliches Minimum, Straßenbegleitgehölzen und Ortsrandeingrünung wurden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und naturfördernde Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flur. Nrn. 2230/4 und 2230/6, Gemarkung Gosheim im Gemeindewald der Gemeinde Fünfstetten) festgesetzt.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Wahl des Standortes und der Festsetzungen sowie durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

aufgestellt: 14.03.2016

geändert: 16.01.2017

24.04.2017

Fünfstetten, den 16.08.2017

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Gemeinde Fünfstetten:

.....
Siebert, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding