

# **Markt Breitenbrunn**

## **Bebauungsplan Breitenbrunn „In der Au“**

E-07.04.2017

# Begründung mit Umweltbericht

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (Abs. 8) Baugesetzbuch mit Umweltbericht

### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Marktrat des Marktes Breitenbrunn hat auf Grundlage von § 2, Abs. 1, § 8, § 9 und § 10 BauGB beschlossen, für das Baugebiet „In der Au“ in Breitenbrunn einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **1. Lage und Bestandssituation**

##### 1.1 Allgemeines

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Breitenbrunn. Er grenzt im Westen an die Dieffurter 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 Bebauungsplangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

##### 1.3 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.

#### 1.4 Altlasten

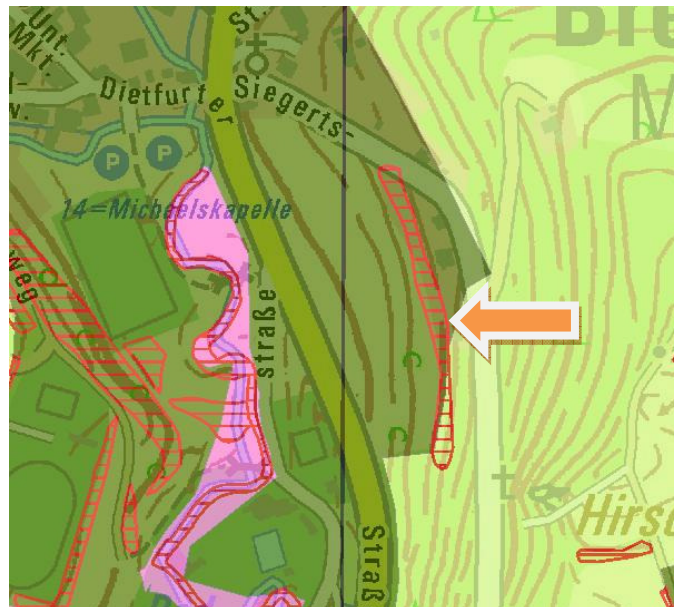
Verdachtsmomente bezüglich Altlasten aufgrund früherer Nutzungen bestehen nicht. Wider Erwarten vorgefundene Altlasten sind zu melden und im Einvernehmen mit dem WWA Regensburg einzugrenzen und zu sanieren.

#### 1.5 Bodendenkmäler

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

#### 1.6 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

Ein Teil der Hecke wurde im Vorfeld in den Wintermonaten bereits zurückgeschnitten. Die noch erhaltene Hecke ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.7 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 Planaufstellung 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 als WA ausgewiesen werden, der Flächennutzungsplan wird vom der Markt Breitenbrunn parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend angepasst. Es wird somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB entsprochen.

Für den Planbereich wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt.

## **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 Neubauf Flächen geboten ist.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Unter diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet zur Ausweisung von Bauflächen, 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.

Innerhalb des Plangebietes bestehen konkrete Absichten zur Errichtung von Wohnhäusern. Auf Grund der besonderen topographischen Situation, steil abfallender, exponierter Westhang, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einer möglichen Fehlentwicklung durch Einzelbeurteilungen entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan dient somit der Vorbereitung einer notwendigen baulichen Nutzung und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet außerdem die Grundlage für den Vollzug der weiteren Maßnahmen wie die Erschließung und Bebauung des Gebietes. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung

und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch ein hohes Maß an Gestaltungsspielraum offen gehalten werden.

Um die zur Umsetzung dieser planerischen Ziele notwendigen Festsetzungen treffen zu können und die städtebauliche Entwicklung gemäß den Forderungen des § 1 BauGB zu lenken, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die dazu 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 Baugebietes 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 des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

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

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird aber nicht generell 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.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen. Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Bauten ist durch die Anordnung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ausgeschlossen.

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“.

Allerdings ergibt sich durch die sehr steile Hanglage, dass in allen Bauparzellen, auch bei sehr schmaler Bauweise, talseitig das von der Planstraße A aus gesehene Untergeschoss im Westen zur Gänze über dem natürlichen Gelände liegt bzw. bergseitig das eigentlich von der Straße aus gesehene „Erdgeschoss“ (tatsächlich aber UG) im Westen freiliegt während es im Osten zur Gänze unter dem natürlichen Gelände zu liegen kommt. Durch die Zulassung 2er Vollgeschosse ergibt sich, unter Einbeziehung des Untergeschosses in die Betrachtung der Höhenentwicklung, auf der jeweiligen Westseite der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung.

Alternativ könnte, um die tatsächliche Höhe der Baukörper zu begrenzen, die zulässige Bebauung auf E + D mit begrenzter Kniestockhöhe festgesetzt werden. Da allerdings die Bautypen E + D derzeit keinen Zuspruch bei der bauwilligen Bevölkerung finden, hätte diese Festsetzung voraussichtlich zahlreiche Befreiungsanträge zur Folge. Desgleich dürfte für eingeschossige, somit in der Westansicht 2-geschossig wirkende Bautypen gelten. Sollten daraufhin die dahingehenden Befreiungsanträge die Hälfte der Bauparzellen betreffen, was sich nach Annahme der Gemeinde Breitenbrunn so entwickeln würde, wäre die Festsetzung und somit der gesamte Bebauungsplan zu hinterfragen.

Da die oben vorgenannten Festsetzungen in Verbindung mit der topographischen Gegebenheit unter Umständen auch als Möglichkeit für einen Geschosswohnungsbau interpretiert werden könnten und um maßstabsprenge Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um sog. „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

### 3.4 Gestaltungsvorschriften

Die im Rahmen von Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Gestaltungsvorschriften wurden im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes auf das absolut unumgängliche Minimum beschränkt. Damit sollen Einschränkungen für die künftigen Bauherren möglichst vermieden und ein hohes Maß an individuellem Gestaltungsspielraum für einzelne Baumaßnahmen offen gehalten werden.

In diesem Sinne wurden hinsichtlich der Baukörpergestaltung lediglich Festsetzungen zu den, das Gesamtbild wesentlich prägenden Elementen wie Dachform und Baukörperproportion getroffen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen nur noch durch gestalterische Anforderungen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind, wie die Höhenlage der Gebäude, die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes und die Lage und Höhe von Zäunen.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

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

Das Baugebiet soll über beide vorgenannten Straßen erschlossen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl von Parzellen ist an den entstehenden Einmündungen mit eher 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.

Die in der Planzeichnung ersichtliche Stichstraße (Planstraße A) nach Süden dient der Erschließung der 4 (2) anliegenden Bauparzellen sowie als Zufahrt zum vorhandenen Gehölz. Auf Grund der in diesem Bereich noch stärker als im übrigen Plangebiet ausgeprägten Hangneigung, wurde wegen des sich durch die dann notwendige Böschungsbildung ergebenden Flächenverbrauches und die sich somit ergebende Nichtbebaubarkeit der Parzellen 5 und 11, auf eine Umkehrmöglichkeit verzichtet.

Als fußläufige Verbindung zum Kernort dient ein östlich des zu errichtenden Lärmschutzwalls angeordneter Fußweg. Der Fußweg dient auch als Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ggf. für einen erforderlichen Stauraumkanal.

### 3.6 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Anlagen des Wasserzweckverbandes Eichlberg. Von Süden über die vorhandene Leitung östlich der Dietfurter Straße (Verlauf parallel zum Plangebiet) und von Norden über die vorhandene Leitung in der Siegertshofener Straße. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Energieunternehmen „BayernWerk AG“ (ggf. über das in der Siegertshofener Straße vorhandene Leitungssystem) und ist sichergestellt.

Das Telekommunikationsnetz wird von der Deutschen Telekom AG oder alternativ einen anderen Anbieter zur Verfügung gestellt. Leitungen der Telekom befinden sich entlang der Dietfurter und der Siegertshofener Straße

### 3.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem im Bereich der Einmündung Siegertshofener Straße / Dietfurter Straße 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. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten. Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke beschleunigt oder verlagert werden. Dies ist besonders im Hinblick auf die Hanglage zu beachten. Im Zweifelsfalle ist das Oberflächenwasser in die neu zu errichtenden Oberflächenwasserkanäle einzuleiten.

Das gesammelte Oberflächenwasser wird nach Behandlung und Rückhaltung über eine vorhandenen Verrohrung der Breitenbrunner Lober zugeleitet.

### 3.8 Archäologische Denkmalpflege

Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DSchG unterliegen.

### 3.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebietes im „Ausgleichsbauungsplan Dürn - Fl. Nr. 103 und 104“ festgesetzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im Umweltbericht dargestellt.



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Wohngebiet außerhalb des Geltungsbereiches 10.130 m<sup>2</sup> nachzuweisen sind.

### 3.10 Grünordnung

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. Der Bereich der Eingrünung auf den Bauparzellen ist von Bebauung freizuhalten.

### 3.11 Immissionsschutz

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

Für den Bebauungsplan "In der Au" wurde zur Quantifizierung der Lärmimmissionen begleitend zum Bauleitplanverfahren 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 Gebäudefassaden, 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:*

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <i>- Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr)</i>   | <i>35 dB(A)</i> |
| <i>- Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)</i> | <i>25 dB(A)</i> |

*(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 Planaufstellung sollen innerhalb einer Plangebietsfläche von ca. 1,63 ha neue Wohnbauflächen 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 Planung, 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.

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 Geltungsbereichs befindet sich eine biotopkartierte Hecke, die bereits im Vorfeld der Bauaufstellung im Rahmen der Heckenpflege deutlich zurückgeschnitten wurde. Die Schnittarbeiten 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 Baugebiet 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 wird versucht, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Vielmehr wird mit der Planung 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

### 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 Land-

schaft Rechnung getragen. Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im 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 Frischluffentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Exponierter Hang im Eingangsbereich von Breitenbrunn	mittlere Bedeutung → Kategorie II
<b>Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter</b>		<b>Mittlere Bedeutung → Kategorie II</b>

#### 4.3.3 Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Baugebiet „In der Au“ bei 0,3.

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.

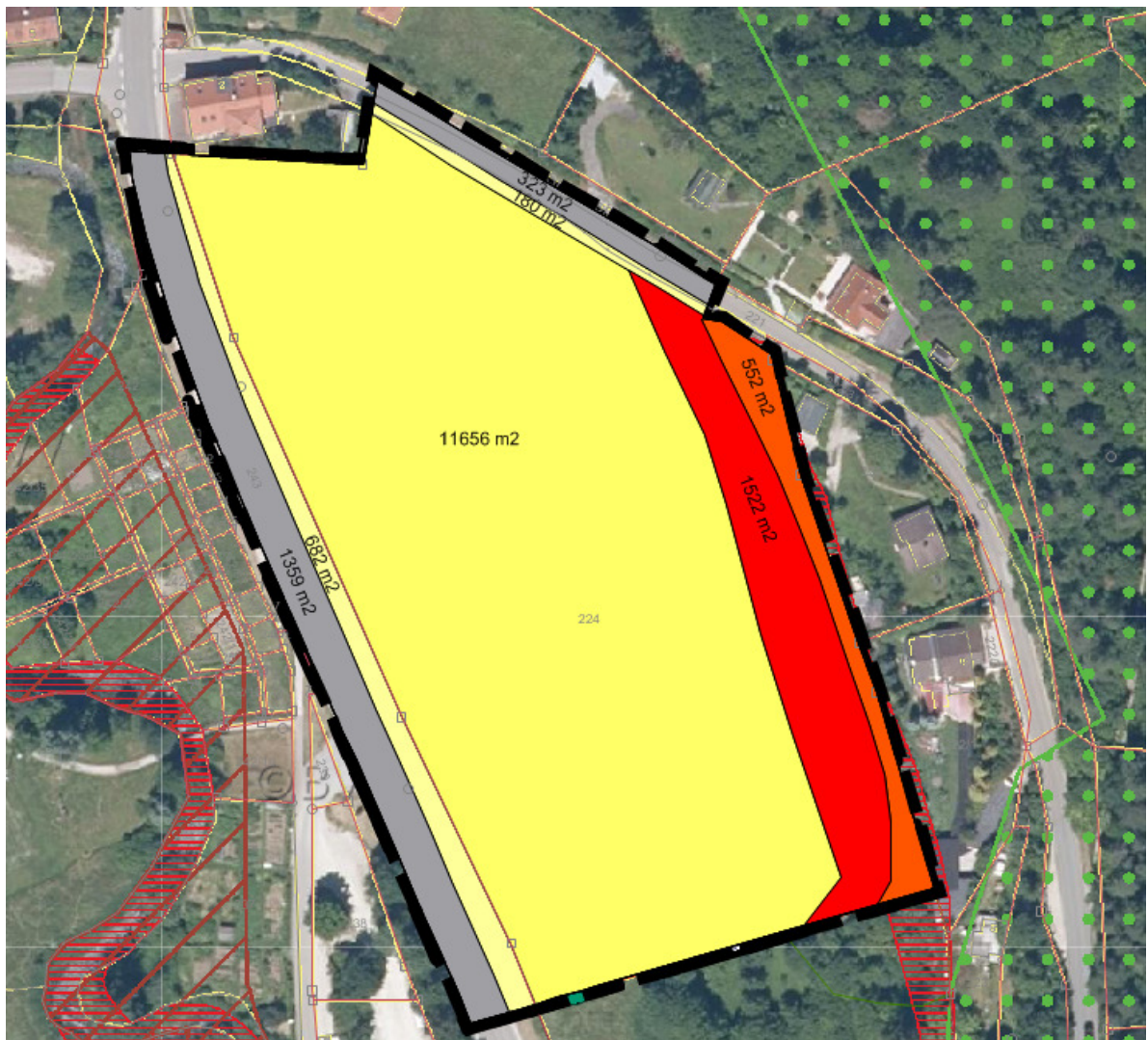
- Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen **mittleren Wert** anzusetzen.
- Verwendet wird hauptsächlich der **Faktor 0,7**.

#### 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.



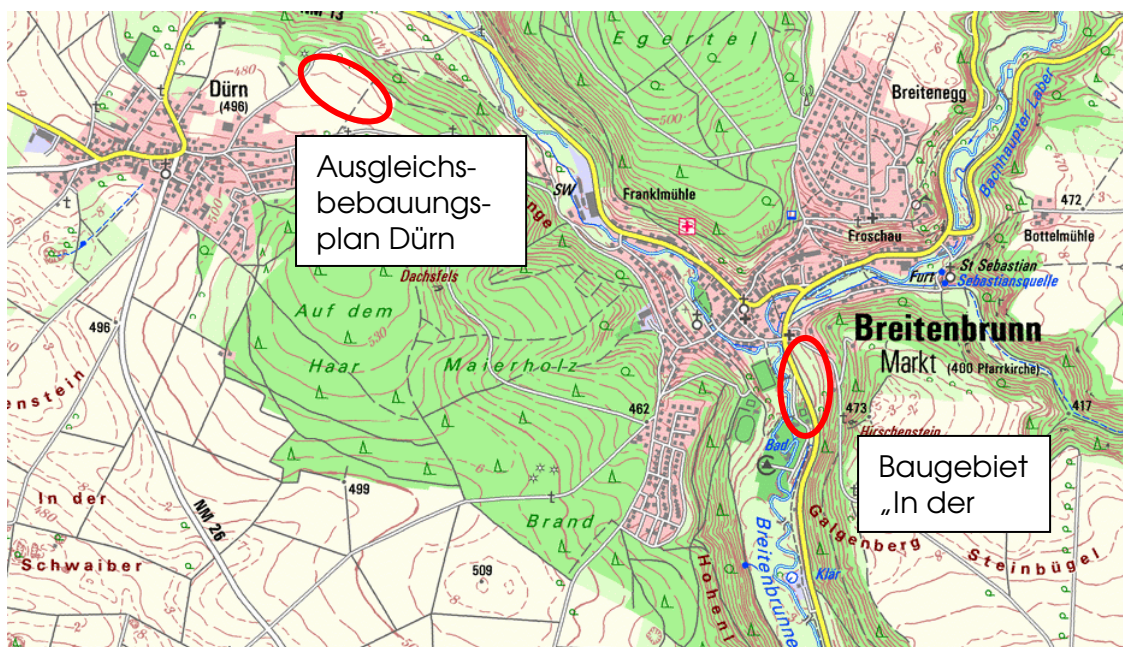
→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
„In der Au“: Einstufung der Eingriffsflächen in die Kategorien I (gelb), II (orange) und III (rot)

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

- 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 m<sup>2</sup>** 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 Dürn – Fl.Nr. 103+104“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.

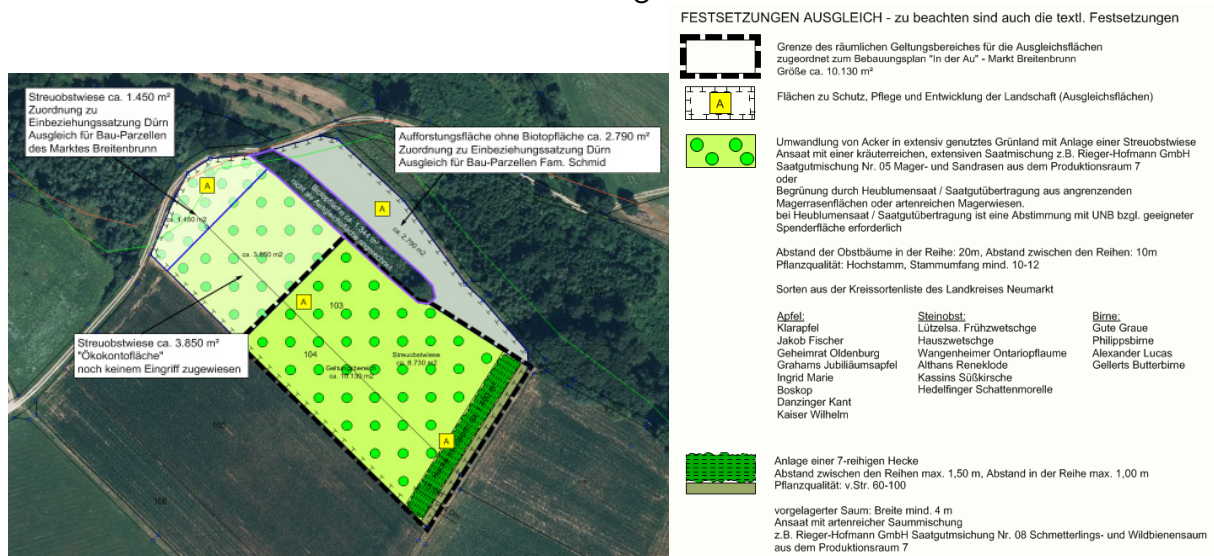


→ Übersichtslageplan Baugebiet - Ausgleichsflächen



## 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 und einer breiten Hecke vorgesehen.



→ Auszug aus dem Ausgleichsbebauungsplan

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:

Lützelisa 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:

<b>Dürn – Fl.Nr. 103+104 Streuobstwiese und Hecke mit Saum</b>	<b>10.130 m<sup>2</sup></b>
<b>erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „In der Au“</b>	<b>10.130 m<sup>2</sup></b>

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am In der Au" nachzuweisenden Ausgleichsflächen von mind. 10.130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) können dem Ökokonto des Marktes Breitenbrunn zugeschlagen werden.*

#### 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung 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 Wohngebietsausweisung innerhalb des Ortes Breitenbrunn berührt kaum umweltschützende Belange. Auswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit sind v.a. für das Landschaftsbild zu erwarten.

Mit der Ausweisung des Baugebietes 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 Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Zur Umsetzung der Planung ist die Sicherung der Erschließung notwendig. Dazu ist der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen durchzuführen.

Der Marktrat Breitenbrunn hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die obige Begründung zum Bebauungsplan „In der Au“ in Breitenbrunn beschlossen.

Markt Breitenbrunn

Lanzhammer  
1. Bürgermeister

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung IFB Wolfgang Sorge