

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DER GEMEINDE TRAUSNITZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„IN DER LOHE“



Gemeinde Trausnitz:

.....
Martin Schwandner
1. Bürgermeister
Gemeinde Trausnitz
VG Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

18. März 2016

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Gemeinde Trausnitz
VG Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet

„In der Lohe“

1. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

BEARBEITUNG:

Landschaftsarchitekt
Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447
Fax 09606/915448
g.blank@blank-landschaft.de

18.03.2016

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	5
II.	Hinweise.....	8
III.	Begründung mit Umweltbericht	9
1.	Begründung	9
1.1	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	9
1.2	Bisherige Verfahren und Planänderungen, Änderungsgebiet.....	9
1.3	Bestehende Verhältnisse, bisherige Bebauung und Baulücken, Erschließung.....	10
1.4	Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)	10
2.	Umweltbericht.....	11
2.1	Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben	11
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Versiegelung und zum Ausgleich	13
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
2.6	Methodik, Kenntnislücken.....	13
2.7	Monitoring.....	13
2.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
4.	Naturschutzrechtliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	14

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt die Gemeinde Trausnitz folgende

Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „In der Lohe“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften sowie der Begründung.

§ 1 Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „In der Lohe“ mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.

§ 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. Art der baulichen Nutzung
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.
2. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.
3. Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Hinweis:

Im nordwestlichen Bereich existiert eine Freileitung, die rückgebaut werden soll. Es ist eine Baugrenze über die Freileitung und den Schutzbereich hinweg festgesetzt. Solange die Freileitung besteht, ist die Schutzzone gemäß den einschlägigen Bestimmungen von baulichen Anlagen frei zu halten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse im Sinne der BayBO gilt als Höchstgrenze (2 Geschosse als E+I oder E+D). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen in Pkt. 4 der planlichen Festsetzungen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen. In diesem Fall ist eine Baugenehmigung oder isolierte Befreiung erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Bay. Bauordnung.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur in Abstimmung mit der Gemeinde Trausnitz zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

4. Stellplätze und Garagen/Carports
Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten (auch in Garagen, Carports).

5. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude
Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m, bei geneigten Grundstücken talseitig 3,5 m.
Die Abstandsflächenregelung der BayBO bezüglich Garagen gilt uneingeschränkt. Bei größerer Wandhöhe als 3,0 m (talseitig) sind demnach die Abstandsflächen einzuhalten.
Die mittlere Wandhöhe wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.
Die Höhenlage der Gebäude (jeweils RFOK EG= Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird bergseitig auf 0,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe begrenzt (bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes).
6. Dachgestaltung
Die in den Festsetzungen durch Planzeichen Pkt. 4 dargestellten Dachformen und –neigungen sind zulässig. Bei den Pultdächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig. Bei den Walmdächern sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind definiert mit einer Neigung von 0-10°. Zulässig sind auch begrünte Dächer.
Grelle Farben sind nicht zulässig.
Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachgauben sind mittig auszubilden.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Hauptgebäuden liegend in die Dachfläche zu integrieren. Bei Nebengebäuden sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Die Oberkante der Module darf hier nicht mehr als 0,75 m über die Dachoberfläche hinausragen.
7. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern
Stützmauern sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis max. 1,00 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis max. 0,80 m zulässig. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze nicht verändert werden, so dass den Grundstücksnachbarn an den seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird, und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind zur Gliederung des Grundstücks Trockenmauern bis 0,60 m mit den entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks zulässig, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m² sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Im Baugebiet sind auf den privaten, nicht überbauten Grünflächen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

II. HINWEISE

1. **Ver- und Entsorgung, Erschließung, Ausfahrten**
Die Erschließungsplanung ist, soweit noch erforderlich, rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden, soweit erforderlich, im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.
Die Grundstücksausfahrten auf die Erschließungsstraßen können frei gewählt werden. Bereiche mit Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind jedoch bei der Festlegung des Ausfahrtsbereichs zu berücksichtigen.
2. **Oberflächenbefestigung, Schichtwasser**
Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind dabei zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluß bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Abwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
3. **Regenerative Energien**
Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.
4. **Brandschutz**
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
5. **Gesetzliche Grundlagen**
Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:
 - BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
 - BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
 - BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015

III. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Begründung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „In der Lohe“ wurde im Jahre 1982 bestandskräftig (Satzungsbeschluss vom 21.04.1982).

Mittlerweile wurde ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut.

Lediglich ein größerer Bereich im zentralen Abschnitt wurde bisher nur teilweise erschlossen und lediglich auf einzelnen Parzellen baulich umgesetzt. Dieser ca. 16.646 m² große Bereich wird in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung einbezogen.

Die Gemeinde Trausnitz möchte mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans das Erschließungskonzept modifizieren und optimieren. Demnach werden die Ringstraße und der Amselweg als reine Ringstraße ausgebildet, auf eine zusätzliche Straßenanbindung im Osten an die nördlich liegende Finkenstraße wird verzichtet. Das Grundstück Flur-Nr. 367/82 wird den privaten Bauparzellen zugeordnet. Eine Fußwegeverbindung zur Finkenstraße wird sinnvollerweise weiter östlich geschaffen.

Zum anderen möchte die Gemeinde Trausnitz die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung anpassen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Beispielsweise sind Asbestzementplatten mit einer Neigung von 7-10° als einzige Dachform bei Nebengebäuden zulässig.

Dies führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass die jeweils geplante Bebauung in teils umfangreichen Punkten nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen war.

Mit den geplanten Änderungen der Festsetzungen möchte die Gemeinde Trausnitz die Attraktivität der Bauparzellen für Bauwillige steigern. Andererseits soll jedoch auch den Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die nachbarlichen Belange vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Attraktivität der noch freien Bauparzellen für die Bauwerber erhöht. Mit dieser Vorgehensweise wird die sog. Innenentwicklung, also die Nutzung von Bauparzellen innerhalb des bereits bebauten Siedlungszusammenhangs, gestärkt. Nach der Novelle der BauGB im Jahre 2013 soll der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt werden. Dieser Anforderung wird die Gemeinde Trausnitz mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans gerecht, indem innerörtliche Bauflächen verfügbar gemacht und deren Attraktivität erhöht wird.

1.2 Bisherige Verfahren und Planänderungen, Änderungsgebiet

- Aufstellung des Bebauungsplans „In der Lohe“
 - Aufstellungsbeschluss: 27.03.1981
 - Beschlussfassung Sitzung: 21.04.1982

1.3 Bestehende Verhältnisse, bisherige Bebauung und Baulücken, Erschließung

Das Bebauungsgebiet „In der Lohe“ liegt im Norden von Trausnitz. Insgesamt stehen noch 12 Parzellen für eine Bebauung (Wohnnutzung) zur Verfügung. Das für eine Bebauung noch verfügbare Gebiet liegt zwischen dem östlichen Teil (bisher ausgebauter Bereich) der Ringstraße im Süden und dem östlichen Teil der Finkenstraße im Norden.

Das Änderungsgebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung. Im Osten grenzen Grünflächen an (u.a. Spielplatz).

Das Baugebiet ist nach Südosten geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 458 m NN im Nordwesten und ca. 448 m NN im Süden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind in den umgebenden Bereichen und teilweise innerhalb des Änderungsbereichs abgeschlossen. Für den Kernbereich des Änderungsgebiets ist die Erschließung noch durchzuführen (Verkehrsstraße als Ringschluss von der Ringstraße zum Amselweg Ver- und Entsorgungseinrichtungen). Erschließungsstraßen sind die Ringstraße, der Amselweg und die Finkenstraße.

1.4 Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)

Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das verkehrstechnische Erschließungssystem wird, wie erwähnt, angepasst, indem die Verbindungsstraße vom Amselweg zur Finkenstraße nicht errichtet wird.

Die planlich festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sinnvollerweise deutlich großzügiger festgesetzt. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die geplanten Bauvorhaben fast regelmäßig nicht mit den (auch fachlich nicht begründbaren) sehr eng gefassten Baugrenzen in Einklang zu bringen waren. Bisher waren außerdem zu den Erschließungsstraßen Baulinien festgesetzt, die in der vorliegenden Änderung durch großzügiger gefasste Baugrenzen ersetzt werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden mit den Gebäudetypen Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Dachformen festgesetzt, die einerseits eine ansprechende bauliche Gestaltung sicherstellen und die nachbarlichen Belange berücksichtigen sollen, andererseits jedoch den Bauwilligen die Möglichkeit einräumen, auch modernere Gebäudeformen und Bauweisen zu realisieren. Neben Satteldächern sind nunmehr auch Pult- (auch versetzte Pultdächer), Zelt-, Walm- (auch Krüppelwalmdächer) und Flachdächer (Flachdach Neigung 0-10°) zulässig. Die Festsetzungen zu Zwerchgiebel und Dachgauben werden etwas vereinfacht und großzügiger gestaltet. Firstrichtungen werden nicht mehr festgesetzt, um den Bauwerbern beispielsweise eine optimale Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf die Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Die Kniestockhöhe (bei E+D) wird auf max. 1,25 m erhöht. Die Höhenlage des Gebäudes darf bergseitig max. 0,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe liegen.

Mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung wird außerdem die Zulässigkeit von Stützmauern geregelt.

Um eine Mindestdurchgrünung und –eingrünung sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

2. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung auch bei Bebauungsplan-Änderungen Rechnung getragen. Nach § 2 Abs. 4 (1) sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da im vorliegenden Fall bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, können die Aussagen zur Umweltprüfung relativ kurz abgehandelt werden. Maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind die Veränderungen, die mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einhergehen.

2.1 Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben

Biotopkartierung, Schutzgebiete

Keine Biotopkartierung betroffen, ebenfalls keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopkartierungen

Flächennutzungsplan

Aufgrund des im Flächennutzungsplan enthaltenen Allgemeinen Wohngebiets im Planungsbereich wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB eingehalten.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- durch die Änderungen keine zusätzlichen Gesichtspunkte bezüglich der Lärmimmissionen zu erwarten
- kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen, keine weiteren relevanten Beeinträchtigungen angrenzender bestehender Siedlungen zu erwarten
- keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen bereits durch bestehende Ausweisung erfolgt
- keine nennenswerte Beeinträchtigung der Erholungseignung (keine Veränderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan)

- keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler betroffen
- zusammenfassend geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

- geringe naturschutzfachliche Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren, entsprechend den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan; keine höhere Bebauungsdichte, deshalb keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts; keine zusätzlichen überbaubaren Flächen
- keine relevanten baubedingten Auswirkungen
- zusammenfassend geringe Auswirkungen

Schutzgut Landschaft

- geringe bis mittlere landschaftsästhetische Qualitäten, Prägung durch bereits vorhandene Bebauung im Umfeld, dadurch vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts, entsprechen den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan
- geringe Auswirkungen auf die Erholungseignung (entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan)
- insgesamt geringe Auswirkungen

Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft

- vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit, keine seltenen Böden, keine besonderen Empfindlichkeiten
- GRZ 0,4 (bisher keine GRZ festgesetzt), keine stärkere Überbauung und Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, keine stärkere Reduzierung der Grundwasserneubildung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- keine relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft, entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- insgesamt geringe Auswirkungen

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplan-Änderung wäre eine Bebauung der noch freien Parzellen voraussichtlich weiterhin problematisch. Die Wahrscheinlichkeit wäre größer, dass über längere Zeit noch Baulücken verbleiben. Dies würde dem Bestreben der Gemeinde zuwider laufen, die Innenentwicklung zu fördern.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Versiegelung und zum Ausgleich

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung. Durch die mit der vorliegenden Änderung einhergehende Anpassung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung soll die Innenentwicklung unterstützt werden. Damit können Eingriffe durch die Ausweisung neuer Bauflächen in bisher nicht erschlossenen Gebieten zumindest begrenzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. III.3.).

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht. Vielmehr ist es auch aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht geboten, durch die Anpassung der Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung das bereits erschlossene Baugebiet möglichst rasch vollständig zu bebauen.

Das Erschließungssystem ist bereits vorgegeben, es werden mit der vorliegenden Änderung nur die vergleichsweise geringfügigen Änderungen an der verkehrsmäßigen Erschließung vorgenommen, Alternativen bestehen nicht.

2.6 Methodik, Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ (geringe, mittlere, hohe Eingriffserheblichkeit).

Kenntnislücken bestehen nicht.

2.7 Monitoring

- Überwachung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

- Überwachung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Trausnitz beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Lohe“ aus dem Jahre 1982.

Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,66 ha auf.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die geplanten Änderungen, wurden untersucht. Sie sind durchwegs als gering und insgesamt als unerheblich einzustufen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (S. 4) ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans) erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits vor der Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Kraft getreten ist. Durch die geänderten Festsetzungen ist keine Erhöhung der Versiegelung möglich (GRZ von 0,4). Zusätzliche Flächen in nennenswertem Umfang werden nicht in die Bebauung einbezogen.

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs werden bisherige Grünflächen als Bauparzellen ausgewiesen (1.005 m²). Demgegenüber werden im Nordosten bisherige Bauflächen als Grünflächen gewidmet, da dort aufgrund der Topographie keine sinnvolle Bebauung möglich ist (1.383 m²).

Deshalb besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Eine echte Nachverdichtung, Vergrößerung des Geltungsbereichs, Einbeziehung zusätzlicher Bauflächen in nennenswertem Umfang o.ä., die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf auslösen würde, erfolgt nicht.

4. Naturschutzrechtliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der nicht zu erwartenden Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld der noch unbebauten Parzellen sowie der geringen Lebensraumqualitäten ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Erforderliche Gehölzrodungen sind jedoch zur Vermeidung von Tötungsverboten im Zeitraum 1.10./28./29.02 des Jahres durchzuführen (außerhalb der Einstandszeiten von Vögeln und Fledermäusen).

Aufgestellt: Pfreimd, 18.03.2016

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt