

Stadt Riedenburg

Landkreis Kelheim

Klarstellungs - und Ergänzungssatzung
Ä 3 H U O H W] K R I H Q ³
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

Entwurf vom 15.07.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Riedenburg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

Planverfasser:

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 - 0
Fax: (0911) 999 876 - 54

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt

Aline Schnee
B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

aufgestellt: Nürnberg, 15.07.2020
TB|MARKERT

ausgefertigt: Riedenburg, 23.07.2020
1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

Datum: Entwurf vom 15.07.2020

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	4
A.1	Anlass und Erfordernis.....	4
A.2	Ziele und Zwecke.....	4
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation.....	5
A.4.1	Naturräumliche Lage.....	5
A.4.2	Eigentumsanteile.....	5
A.4.3	Topographie.....	5
A.4.4	Potentiell natürliche Vegetation.....	5
A.4.5	Reale Vegetation.....	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	6
A.5.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	6
A.5.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	6
A.5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	7
A.5.4	Denkmalschutz.....	7
A.5.5	Boden.....	8
A.5.6	Wasserwirtschaft.....	8
A.6	Planinhalt.....	9
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
A.6.2	Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften.....	9
A.6.3	Grünordnung.....	9
A.6.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	10
A.6.5	Ver- und Entsorgung.....	14
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
A.7.1	Boden und Wasser.....	14
A.7.2	Arten und Lebensräume.....	14
A.7.3	Fläche.....	15
A.7.4	Schutzgut Mensch.....	15
B	Rechtsgrundlagen.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit der Darstellung des Satzungsgebietes (orange gestrichelte Umrandung, ohne Maßstab).	6
Abbildung 2: Teilfläche Flurstück 196 mit etwa 1:244 m ²	10
Abbildung 3: Flurstück 47, Ansicht von Osten (Größe ca. 830 m ²).	11
Abbildung 4: Teilfläche Flurstück 39, Ansicht von Osten (Größe ca. 1.455 m ²).....	11
Abbildung 5: Flurstück 141 neben der Kirche St. Josef mit ca. 1.705 m ²	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf.....	13
Tabelle 2: Ausgleichsflächen	13

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Im Riedenburger Ortsteil Perletzhofen ist noch weitgehend eine intakte dörfliche Prägung vorhanden. Zurzeit verfügt Perletzhofen über keine freien Bauplätze. Es besteht jedoch das Interesse einiger Bauherren Wohngebäude im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu ihren Betriebsstellen und zu ihren Familien auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Bei der Beurteilung der Grundstücke bestehen jedoch Unsicherheiten bezüglich der bauplanungsrechtlichen Situation und dem bestehenden Baurecht. Um durch die Bebauung der Grundstücke eine maßvolle und geordnete Erweiterung des Ortsteils zu ermöglichen und Planungssicherheit zu schaffen, hat der Stadtrat die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Satzung ist es, eine Ergänzung der Bebauung im Riedenburger Ortsteil Perletzhofen zuzulassen. Mit der Satzung werden einzelne Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind beziehungsweise sich nicht klar definieren lassen, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich in die bestehende Bebauung einfügt, allgemein zulässig ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zulässig sind nur privilegierte Nutzungen. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil der Stadt Riedenburg noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze soll in der Satzung eindeutig festgelegt werden und erlaubt so eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Perletzhofen“ im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

In seiner Sitzung am 23.07.2020 hat der Stadtrat beschlossen die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i. d. F. vom 15.07.2020 durchzuführen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Naturräumliche Lage

Der Ortsteil Perletzhofen der Stadt Riedenburg befindet sich nordwestlich des Hauptorts Riedenburg am Main-Donau-Kanal in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkische Alb (D61) in der Naturraumeinheit „Südliche Frankenalb“ (082).¹

A.4.2 Eigentumsanteile

Die Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perletzhofen einbezogen werden, befinden sich in privatem Eigentum.

A.4.3 Topographie

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhe von etwa 482,5 m über Normalhöhenull.

A.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Für den Geltungsbereich sind folgende Pflanzengesellschaften als potentielle natürliche Vegetation verzeichnet:

Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

Diese Pflanzengesellschaften würden sich entwickeln, wenn die menschliche Nutzung ausbleiben würde und sämtliche längerfristigen Auswirkungen abgeklungen wären.

A.4.5 Reale Vegetation

Das Planungsgebiet unterliegt schon seit langer Zeit einer mehr oder weniger intensiven Nutzung und ist dadurch geprägt. Die vorkommenden Pflanzengesellschaften sind durch die anthropogene Überformung weit entfernt von einem natürlichen Vegetationsbestand.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg stellt den Geltungsbereich der Satzung, den Ortsteil Perlezhofen ausschließlich als Dorfgebiet dar. Die Satzung wird im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

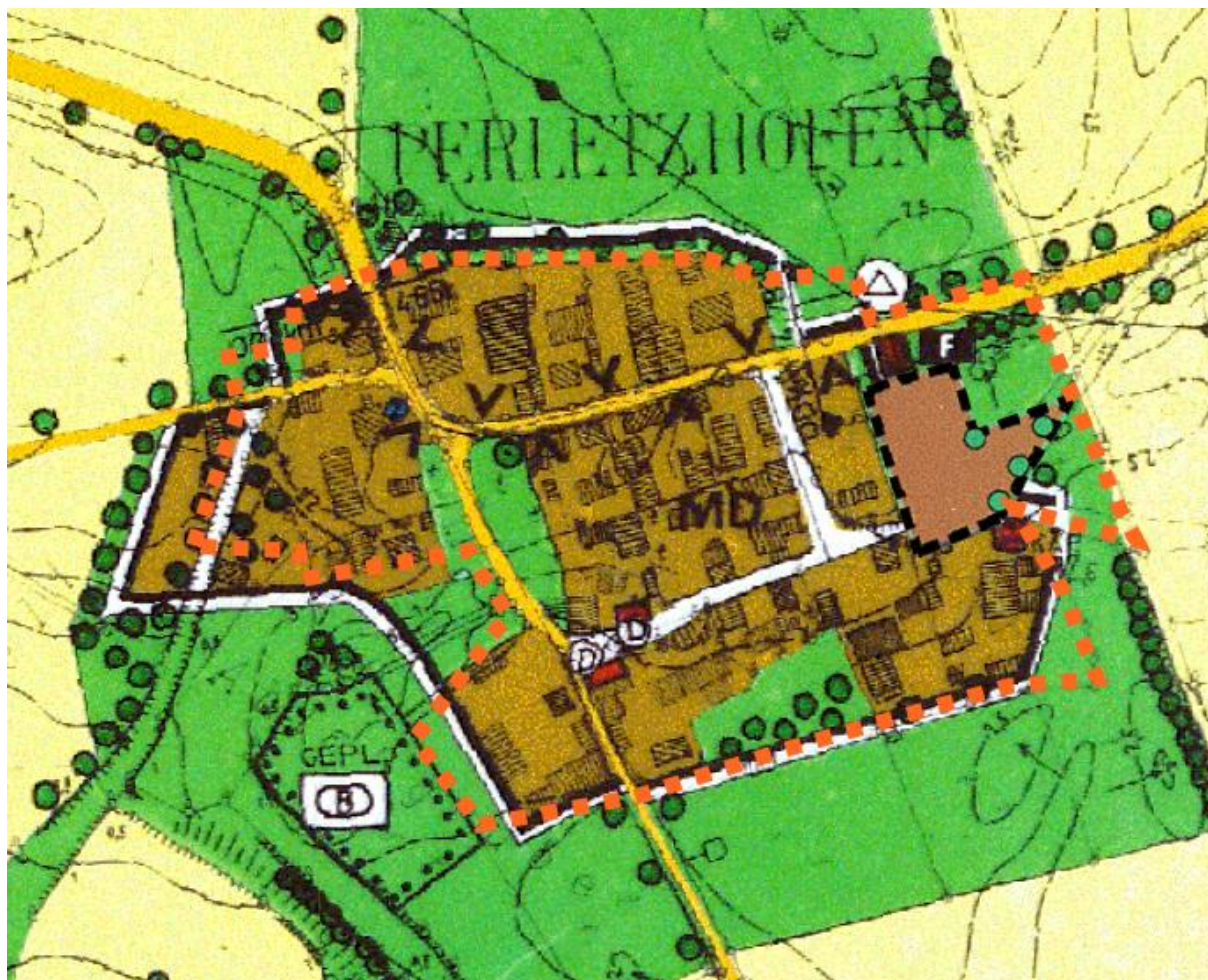


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit der Darstellung des Satzungsgebietes (orange gestrichelte Umrandung, ohne Maßstab).

A.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (NP-00016), jedoch nicht in dessen Schutzzone, die einem Landschaftsschutzgebiet entspricht.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

A.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

A.5.3.1 Methodisches Vorgehen

In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

A.5.3.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

Es werden lediglich Flächen einbezogen, die unmittelbar an bereits bebaute Grundstücke anschließen. Die Verbreitung der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

A.5.3.3 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Ein Vorkommen der Europäischen Vogelarten nach VRL ist aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

A.5.3.4 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten

Streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht verbreitet oder finden dort keinen Lebensraum.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor, weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

A.5.3.5 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit großer Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

A.5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich folgendes Baudenkmal:

- Nummer 104566: die katholische Kirche St. Joseph aus dem 17. Jhd., erneuert 1855.

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich ein Bodendenkmal mit der Nummer D-2-6936-0013 im Bereich der Katholischen Kirche St. Josephs. Im Bereich des Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

A.5.5 Boden

Es sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen.

Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abtlg. 4 Bau- und Umweltangelegenheiten des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

A.5.6 Wasserwirtschaft

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal oder sonstige Gewässer bedarf einer gehobenen Erlaubnis gemäß §§ 10 und 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 sowie des Arbeitsblattes DWA-A117. Im Rahmen der Erschließungsplanung der Baugrundstücke ist zu prüfen, ob ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser, ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Wassergefährdende Stoffe dürfen auf keinen Fall in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Perletzhofen“ werden gemäß den in der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7,5 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet den gesamten bebauten Bereich des Ortes.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 39 (1.455 m²) und Fl.-Nr. 141 (1.705 m²) sowie die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 196 (1.224 m²) und 47 (830 m²) der Gemarkung Perletzhofen sind in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend der Prägung der einzelnen Flächen festgelegt. Diese lassen sich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil charakterisieren und sollen daher einer möglichen künftigen baulichen Entwicklung zugeführt werden.

A.6.2 Bauplanung rechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für die Außenbereichsflächen, die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen sind, beträgt die Obergrenze der GRZ 35 vom 100 (GRZ = 0,35). Dabei wird eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung nicht zugelassen. Damit soll der dörfliche Charakter des Ortsteils erhalten bleiben und dennoch ausreichend Raum für die Nutzung der Gebäude im Plangebiet geschaffen werden.

Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und neue Gebäude in das örtliche Erscheinungsbild zu integrieren, sind Dächer ausschließlich als Sattel oder Walmdächer auszubilden.

Eine Dacheindeckung mit dauerhaft glänzenden Materialien ist im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft im Ortsbild und soll nachbarliche Störungen durch Lichtreflexionen vermeiden. Photovoltaikanlagen werden nicht den Dacheindeckungen hinzugerechnet.

A.6.3 Grünordnung

Nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt. Die Gemeinden in Bayern sind seit dem 31.12.2000 verpflichtet, die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Es sind folgende grünordnerische Festsetzung enthalten:

Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen mit einem Stammumfang ab 0,5 m sind zu erhalten.

Einfriedungen sind in ortstypischer Bauweise zu gestalten und haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder Sockelmauern bei Zäunen sind nicht zulässig. Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

A.6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die durch die Satzung ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleichsbedarf wurde für die einzelnen Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden, mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“² des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, München, Januar 2003) errechnet.

Die Herstellung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung der Entwicklungsziele ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Zusätzlich ist die untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.

A.6.4.1 Bewertung des Bestandes

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht nur für die Grundstücke, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Teilfläche des Flurstücks 196 wird derzeit ackerbaulich genutzt.



Abbildung 2: Teilfläche Flurstück 196 mit etwa 1:244 m².

² Online unter: „https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf“ (Stand 09.11.2016)

Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 47 wird derzeit als Acker bewirtschaftet.



Abbildung 3: Flurstück 47, Ansicht von Osten (Größe ca. 830 m²).

Das Flurstück Nr. 39 wird als Wiese genutzt.



Abbildung 4: Teilfläche Flurstück 39, Ansicht von Osten (Größe ca. 1.455 m²).

Das Flurstück 141 wird derzeit als Gartengrundstück mit einer relativ dichten Eingrünung genutzt.



Abbildung 5: Flurstück 141 neben der Kirche St. Josef mit ca. 1.705 m².

Alle Flächen werden in die Kategorie I, oberer Wert des Leitfadens eingestuft.

A.6.4.2 Einstufung der geplanten Bebauung

Die Intensität des Eingriffs durch die geplante Bebauung ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Durch eine hohe Dichte und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate, geht der Verlust von Schutzgutfunktionen einher. Das in der Ergänzungssatzung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Die einbezogenen Grundstücke werden als Gebiete mit hohem Versiegelungs- oder Nutzungsgrad eingestuft, da eine GRZ von 0,35 festgesetzt wird.

A.6.4.3 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

In der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden, wird für Bestandsflächen der Kategorie I eine Spanne zwischen 0,3 und 0,6 vorgeschlagen. Für die Satzung wird einheitlicher Faktor von 0,45 angesetzt. Es wird bei der Wahl des Faktors vor allem berücksichtigt, dass die einbezogenen Grundstücke alle an bestehenden Erschließungsstraßen angebunden sind und somit keine zusätzlichen Straßenbauten erforderlich werden. Es handelt sich also um eine flächensparende Entwicklung des Ortsteiles.

A.6.4.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist in der folgenden Tabelle veranschaulicht.

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf

	Betroffene Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Flurstück 196 (Tfl.)	1.224 m ²	0,45	551 m ²
Flurstück 47 (Tfl.)	830 m ²	0,45	374 m ²
Flurstück 39	1.455 m ²	0,45	655 m ²
Flurstück 141	1.705 m ²	0,45	767 m ²
Gesamtausgleichsbedarf			2.347 m²

A.6.4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eigentümern der jeweiligen Einbeziehungsflächen auf eigenen Flächen zu erbringen.

In folgender Tabelle sind der erforderliche Ausgleichsbedarf sowie die zugehörige Ausgleichsfläche (Fl.Nr.) aufgelistet.

Tabelle 2: Ausgleichsflächen

	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsfläche Flur -Nr.
Flurstück 196 (Tfl.)	551 m ²	61
Flurstück 47 (Tfl.)	374 m ²	47
Flurstück 39	655 m ²	223/6
Flurstück 141	767 m ²	916 (Riedenburg)

Auf allen Ausgleichsflächen werden Strauchpflanzungen festgesetzt. Für diese Pflanzungen sind Sträucher in der Pflanzgröße 2mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm zu verwenden. Es ist für festgesetzte Pflanzmaßnahmen autochthones Pflanzenmaterial der Herkunftsregion „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb = aut-08.00 EAB“ einzusetzen.

Der Pflanzabstand hat 1 x 1 m zu betragen. Dementsprechend ist pro m² Ausgleichsbedarf ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiß zu schützen. Nach der Umsetzung der Maßnahmen muss der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis vorgelegt werden.

Es sind folgende Straucharten zu gleichen Teilen zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Der Waldrandbereich auf Fl-Nr. 223/6 soll als gebuchteter Waldrand gestaltet werden.

A.6.5 Ver- und Entsorgung

In allen neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Die Erschließung einzelner Grundstücke ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären. Eventuell ist der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen, sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen der Innenbereichssatzung und den damit einhergehenden Einbezug von Flächen vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

A.7.1 Boden und Wasser

Durch die Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und einer Veränderung des Wasserhaushaltes. Aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlichen Bauvorhaben ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

A.7.2 Arten und Lebensräume

Die Ergänzungssatzung umfasst nur Flächen, die bereits umfassend durch die Siedlungsnutzung oder durch intensive Ackerbewirtschaftung geprägt sind und keine Lebensräume von sensiblen oder stöempfindlichen Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“ vollständig zu kompensieren.

A.7.3 Fläche

Durch die Ergänzungssatzung wird die Bebauung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen möglich. Diese Nachverdichtung ist als flächenschonende Siedlungsentwicklung anzusehen und führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“.

A.7.4 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet treten Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auf. Diese sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)