

Gemeinde Mengkofen

Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenweg“

Änderung mit Deckblatt Nr. 1 Begründung

Verfahrensstand

Satzungsversion

Planungsträger

Gemeinde Mengkofen
Von-Haniel-Allee 12
84152 Mengkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

14.09.2021

1. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 06.12.2001 als Bebauungsplan-Satzung beschlossen und im Anschluss ortsüblich bekannt gemacht.

2. Veranlassung, Begründung der Änderung

Mit der Änderung durch Deckblatt Nr.1 soll eine ökologische Ausgleichsfläche (Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mengkofen ist die Nutzung eines innerörtlichen Potenzials für Wohnzwecke städtebaulich und ökologisch sinnvoll. Die ökologische Ausgleichsfläche wurde bislang nicht hergestellt und präsentiert sich aktuell als artenarme Brachfläche. Ihre ursprünglich angestrebte Funktionalität, die auch aufgrund von anderen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld schwer erreichbar wäre (isolierte Lage, Störeinflüsse), ist andernorts zu ersetzen. Entsprechend wird für zugeordnete, externe Ausgleichsflächen ein Geltungsbereich Nr. 2 in der Gemarkung Mühlhausen mit entsprechenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Das Deckblatt setzt zwei Baufenster für Einzelhausbebauung vor. Durch deren räumlichen Versatz werden ein hohes Maß an Nachbarschutz und günstige Belichtungsverhältnisse gesichert. Die zulässigen Baustrukturen fügen sich in den Charakter der Einzel- und Doppelhausbebauung des ursprünglichen Bebauungsplans und der näheren Umgebung ein. Um den Gebietscharakter beizubehalten und bestmöglichen Nachbarschutz zu gewährleisten wird auch die Abstandsflächenbestimmung auf die strengeren Bestimmungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ursprungsbebauungsplans bezogen.

Ergänzende Festsetzungen zu privaten Grünflächen und Pflanzgeboten dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und der Aufwertung des Straßenraums.

Im Hinblick auf den erhöhten Bedarf an Parkplätzen für die vorhandene Wohnbebauung im näheren Umfeld werden in Zuordnung zum Straßenraum vier zusätzliche Längsparker als öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

Da im Geltungsbereich das Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet wird, wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer denkmalpflegerischen Erlaubnis ergänzt.

Die Volumenangabe des Regenrückhaltebeckens mit $V=500$ m³ im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht mehr korrekt. Das Becken, das zum Schutz einer Überlastung des Kanals dient, wurde nach Überrechnung des Kanalnetzes mit $V=650$ m³ bereits erstellt.

Da sich das Rückhaltebecken nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Deckblattänderung befindet, ist eine Änderung ex post nicht möglich und erforderlich.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht tangiert. Die Änderung erfolgt dementsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Neben den nachzuweisenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Flächen entsprechend der aktuell gegebenen Wertigkeit sind auch Ersatzflächen für die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten und aufgrund der Änderung wegfallenden Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt auch die indirekten Verluste einer aufgrund der Planung isolierten und damit entwerteten Ausgleichsflächen nördlich des Regenrückhaltebeckens.

Eingriff (siehe Abbildung „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

Allgemeines Wohngebiet (WA)	-1.932 qm	
Eingriff durch Umnutzung: Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei GRZ 0,4) in Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, artenarme Brachfläche < 5 Jahre) >> Kompensationsfaktor: 0,6 bedingte Minimierung des Eingriffs durch Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen >> resultierender Kompensationsfaktor: 0,5	x 0,5	- 966 qm
Ersatzflächenbedarf für überplante ökologische Ausgleichsflächen: >> resultierender Kompensationsfaktor: 1,0	x1,0	- 1.933 qm
Kompensationsbedarf gesamt		- 2.899 qm

Kompensation

Festgesetzte Kompensationsflächen Geltungsbereich Nr. 2 (Fl.Nr. 1177/1 (Tfl.), Gemarkung Mühlhausen) Entwicklungsziel frische Extensivwiese, Säume anrechenbar mit Faktor 1,0	2.899 qm x1,0	 + 2.899 qm
Kompensationspotenzial gesamt		+ 2.899 qm

Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 2.899 qm
Summe Kompensationsflächen	+ 2.899 qm
Bilanz	0 qm

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs Nr. 2 können die Eingriffe vollständig kompensiert werden. Festsetzungen zur Umsetzungsfrist und Entwicklungspflege stellen die Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele sicher.



Abb. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, M 1 : 1.000

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund der gegebenen Ausgangssituation (artenarme Brachfläche in innerörtlicher Lage mit zahlreichen randlichen Störeinflüssen) kann nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

5. Umweltbericht

Gemäß § 13b, § 13 Abs 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen.