

Gemeinde Mengkofen

Bebauungsplan mit Grünordnung

„WA Am Anger Mühlhausen“

Begründung

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

13.06.2023

Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a(2) BauGB.....	3
3	Begründung der Verfahrenswahl	3
4	Planungsziele	3
5	Rahmenbedingungen und Vorgaben	4
5.1	Lage im Raum	4
5.2	Naturräumliche Situation.....	4
5.3	Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation	5
5.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.5	Schutzgebiete und geschützte Objekte	7
5.6	Weitere umweltbezogene Vorgaben	8
5.7	Infrastruktur	9
6	Begründung der Festsetzungen.....	9
7	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	11
8	Auswirkungen der Planung.....	12
9	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	13
10	Umweltbericht.....	13
11	Flächenbilanz	13

1

1 Planungsanlass

Die Ortsmitte von Mühlhausen soll arrondiert werden, um mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets neue Wohnangebote für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Die

2 Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Mengkofen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB mit dem Bebauungsplan die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Durch die Planung werden ausschließlich kleinere innerörtliche Flächen belegt, die bereits derzeit keiner nennenswerten landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (WA 1 liegt sein mehreren brach, WA2 wird extensiv als Grünland genutzt).

Die Schaffung neuen Wohnraums dient ausschließlich der Befriedigung des lokalen Bedarfs, der durch verstärkte Nachfrage der Bürger von Mühlhausen bei der Gemeinde dokumentiert ist. Alternative Flächenangebote für die Innenentwicklung im Ort (Baulücken, frei Baugrundstücke) sind nicht vorhanden.

3 Begründung der Verfahrenswahl

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung werden neue Baurechte für Wohnnutzungen mit einer maximalen Gesamtgrundfläche weit unter 20.000 qm geschaffen. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind allseits von bestehender Bebauung umschlossen (WA2) oder grenzen auf drei Seiten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (WA1). Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Somit bestehen gemäß § 13a BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren.

4 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Schaffung einer begrenzten Anzahl von Wohnbauparzellen für die **ortseigene Nachfrage**
- **Flächeneinsparung** durch Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale
- Erhaltung des ländlich geprägten **Siedlungsgefüges**
- Umsetzung eines **flächensparenden Erschließungssystems**
- Rückhaltung von **Oberflächenwasser**
- **Durchgrünung** des Siedlungsgebietes

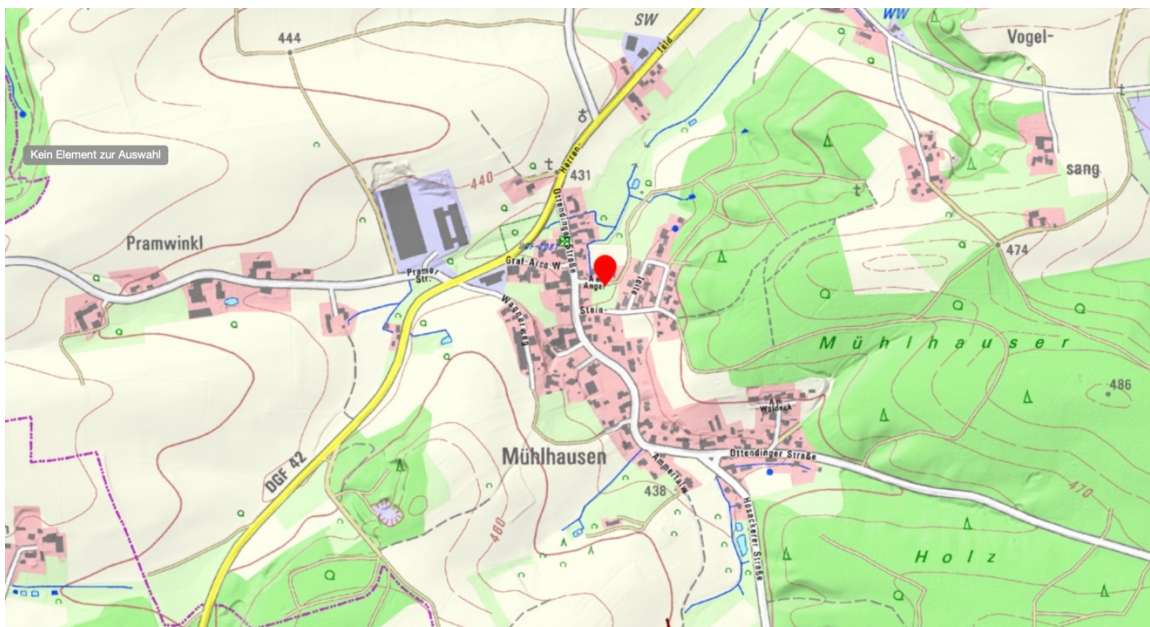
5 Rahmenbedingungen und Vorgaben

5.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Mengkofen liegt am nördlichen Rand des Landkreises Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern, Region 13 – Landshut. Der Hauptort Mengkofen ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft.

Der Verfahrensbereich liegt im nördlichen Teil von Mühlhausen, zwischen dem noch landwirtschaftlich geprägten Dorfkern (Straßendorf) und älteren Wohnsiedlungen.

Mühlhausen ist etwa 7 km von der Ortsmitte Mengkofen, wo alle Angebote für den täglichen Bedarf bereit stehen, entfernt.



Quelle: Bayern-Atlas

Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Ottendinger Straße, die an die DGF42 angebunden ist. Die Erschließung von WA2 soll durch eine öffentlich gewidmete Anliegerstraße gesichert werden. WA1 wird durch einen daran angeschlossenen Privatweg angebunden.

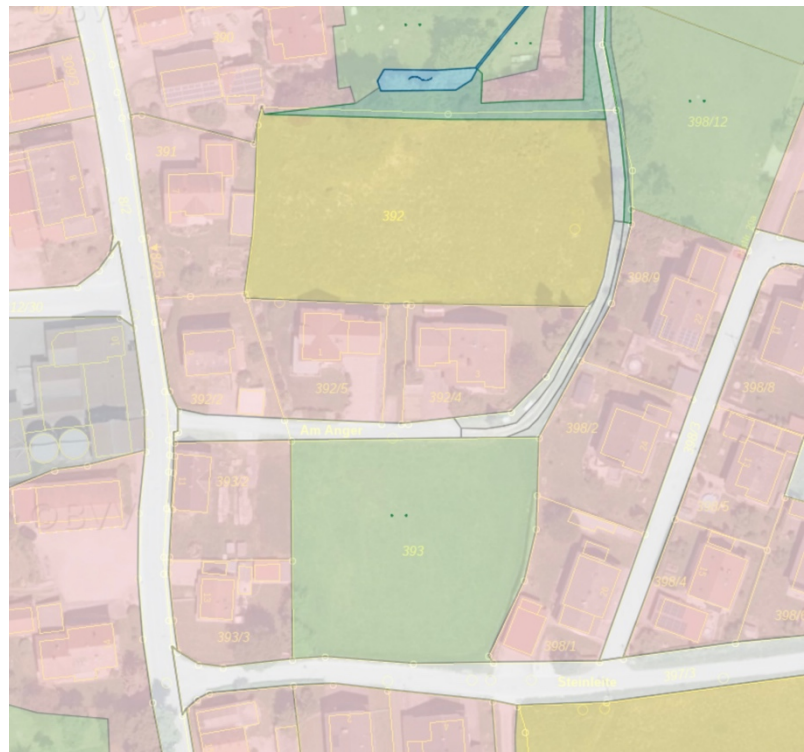
Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von rund 0,83 ha.

5.2 Naturräumliche Situation

Naturraum	060 Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	WA1: schwach geneigte (ca. 2%) N-exponierte Hanglage WA2: mäßig geneigte (max. 7%) N-exponierte Hanglage; randlich zu Straß hin Böschungsbereiche
Geologischer Untergrund	pleistozäne bis holozäne Talfüllung, Lehm oder Sand
Böden	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
Wasser	Eiterbach, kleiner grabenartig begradigter Bach mit angeschlossener Fischweiher am Nordrand des Geltungsbereichs verlaufend; Zulauf am Westrand von WA1 verrohrt

5.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

WA1 (Geltungsbereich)	Ackerbrache
<i>Angrenzende Nutzung außerhalb WA1</i>	
Norden	Dorfgebiet, Graben mit Gehölzsaum, Fischweiher, Gartengrundstück
Osten	Feldweg, Wohnen
Süden	2 Wohngebäude
Westen	Wohnen
WA2 (Geltungsbereich)	Ackerbrache
<i>Angrenzende Nutzung außerhalb WA2</i>	
Norden	Privatweg (mittlerweile durch Gemeinde erworben); Wohnen
Osten	Wohnen
Süden	2 Wohngebäude
Westen	Siedlungsstraße



Quelle: BayernAtlas

5.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern	<p>primär relevante Ziele und Grundsätze:</p> <p>1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z) Schaffung/Erhaltung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen</p>
-----------------------------------	--

(G) Schaffung/Erhaltung der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern

3.1 Flächensparen

(G) Orientierung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen

(G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) Möglichst vorrangige Nutzung von vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung in Siedlungsgebieten

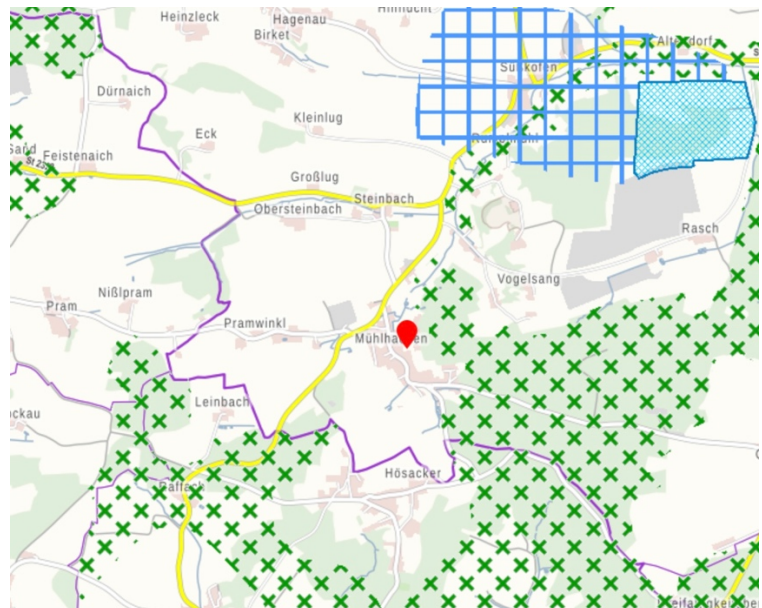
3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft und ungegliederter, insbesondere bandartiger Siedlungsstrukturen

(Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Regionalplan (Region Landshut,13)

- Lage in einem allgemeinen ländlichen Raum
- Nahbereich des Kleinentrums Mengkofen
- Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen
- östlich benachbarte, größere Waldbestände als landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nr. 16) ausgewiesen
- Wasserschutzgebiet rund 2,0 km und Vorranggebiet (T47) für Wasserversorgung rund 1,3 km nordöstlich entfernt



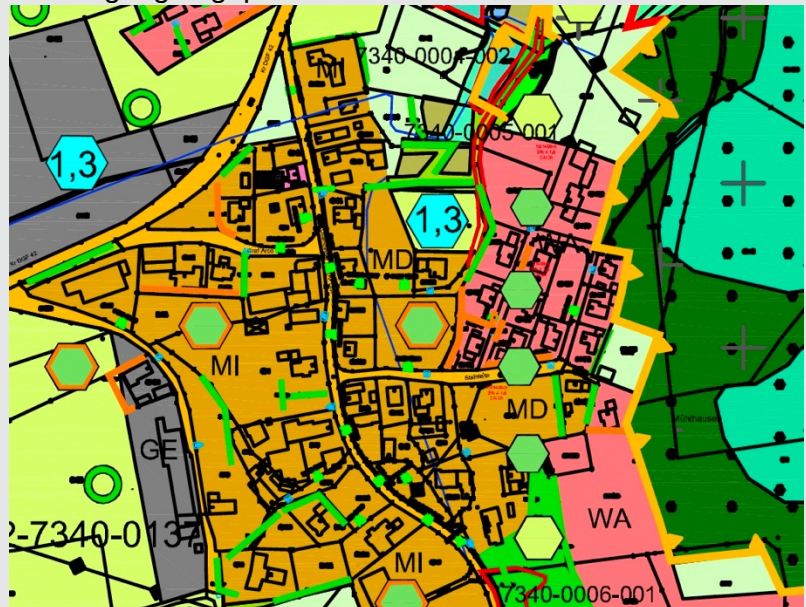
Quelle: BayernAtlas

aktueller
Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich von WA1 als Flächen für die Landwirtschaft (Acker/Ackerbrache) dar. Zudem ist die Fläche im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden, naturnahen Flächen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt mit folgenden Maßnahmenempfehlungen gekennzeichnet: Erhalt wertvoller Lebensraumstrukturen (nördlich angrenzend); ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Geltungsbereich)

WA2 ist als Dorfgebiet (MD) darstellt. Als Maßnahmenempfehlung ist der Umbau zu standortheimischen Gehölzen formuliert.

Der Flächennutzungsplan soll im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 durch Berichtigung angepasst werden.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

5.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des
BNatSchG/BayNatSchG

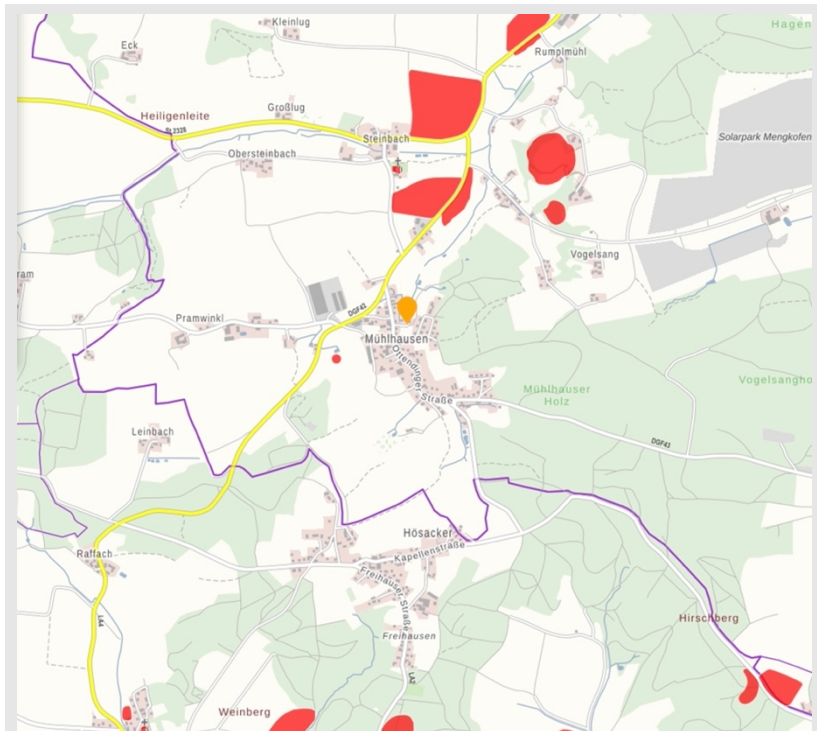
im Geltungsbereich nicht vorhanden

wasserwirtschaftliche
Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet „Hofdorf“ in rund 2 km Entfernung in nordöstlicher Richtung entfernt

Boden-/Baudenkmäler

- im Geltungsbereich nicht nachgewiesen;
- nächstgelegenes Baudenkmal (D-2-79-127-62; Kleinbauernhaus) ca. 180m südöstlich im Dorfkern
- mehrere Bodendenkmäler in der näheren und weiteren Umgebung, nächstgelegenes Denkmal ca. 750 m, nordöstlich (D-2-7340-0001; Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik)



Quelle: BayernAtlas

andere Schutzgebiete im Geltungsbereich nicht vorhanden

5.6 Weitere umweltbezogene Vorgaben

Biotopkartierung

keine kartierten Biotope im Geltungsbereich; nächstgelegene Biotope unmittelbar östlich (7340-0005-001; Baumhecke und Altgrasbestand) und ca. 30 m nördlich (7340-1003-002; Feldgehölz/Landröhricht) von WA1



Quelle: BayernAtlas

Landschafts- entwicklungskonzept	Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern; nördlich angrenzender Talbereich des Eiterbachs: Biotopverbundachse mit besonderer Bedeutung
Arten- und Biotopschutzprogramm	nördlich angrenzend: Erhalt und Verbesserung eines regional bedeutsames Feuchtgebiet; lokal bedeutsames Stillgewässer;
Wasserhaushalt	gesamter Geltungsbereich gem. Informationen des LfU zu Hochwasserrisiken als wassersensibler Bereiche dargestellt
Immissionsschutz	Dorflage mit noch praktizierenden landwirtschaftlichen Betrieben und entsprechend üblichen, jahreszeitlich variierenden Geruchs- und Lärmimmissionen
Altlasten	Altlast- bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt.

5.7 Infrastruktur

Verkehrsanbindung	Das Gebiet ist von Westen über die Ottendinger Straße an die DGF42 angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentlich gewidmete Anliegerstraße (WA2) und einen daran angeschlossenen Privatweg (WA1) angebunden.
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Mallersdorf.
Energieversorgung	Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke.
Telekommunikation	Die Versorgung ist gewährleistet.
Abfallentsorgung	Die Müllversorgung wird durch den AWW sichergestellt.
Abwasserbeseitigung	An die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Mengkofen kann angeschlossen werden.
Löschwasserversorgung	Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbands Mallersdorf sichergestellt.

6 Begründung der Festsetzungen

zu T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung

Die *Art der baulichen Nutzung (T1.1)* orientiert sich an den Nutzungen im städtebaulichen Umfeld. Im Osten grenzen gemäß Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete an. Die Siedlungsbereiche unmittelbar westlich des Geltungsbereichs und zwischen WA1 und WA2 sind als Dorfgebiet dargestellt, werden aber mittlerweile nur noch für Wohnen genutzt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht somit sowohl den städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld als auch dem angestrebten Nutzungsziel. Der Flächennutzungsplan, der für WA1 noch eine kleine, verinselte Fläche für die Landwirtschaft (brachgefallen) und für WA2 Dorfgebiet darstellt, soll im Nachgang

zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 durch Berichtigung angepasst werden.

Nutzungen gem. § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 werden im Hinblick auf die Vermeidung unerwünschter Nutzungskonflikte und eingeschränkter Erschließungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Die geplante, durch Baufenster definierte Siedlungsstruktur sieht gemäß manifestierten örtlichen Bedarfen für WA1 eine lockere Bebauung mit großen Gartengrundstücken, für WA2 eine verdichtete Einzelhausbebauung vor. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Überschreitungen für Terrassen so groß definiert, um ausreichende Spielräume für architektonische Individuallösungen zu schaffen. Gleichzeitig sind die Baufenster jedoch so begrenzt und ausgebildet, dass die Wohnqualität (durch zu geringe Gebäudeabstände, starke Verschattung, beeinträchtigte Blickbeziehungen) von Nachbargrundstücken nicht erheblich eingeschränkt. Die Kleinflächigkeit, rückwärtige Lage (WA1) und der wenig einheitliche Charakter des städtebaulichen Umfelds erlauben es, weitgehende Gestaltungsfreiheit für die Wahl der Firstrichtung zuzulassen.

Um die Versiegelung durch Überbauung zu begrenzen, werden anstelle von Grundflächenzahlen absolute Grundflächen - differenziert nach Hauptgebäuden bzw. Garagen, Carports und Nebengebäuden - als Obergrenzen definiert. Somit kann v.a. für die großparzellierten Grundstücke das Risiko einer zu großflächigen Überbauung ausgeschlossen werden. Mit der gleichen Begründung wird für die größeren Parzellen von WA1 die zulässige Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Gartenweg und Terrassen ebenso mit absoluten Obergrenzen entsprechend dem Bedarf festgesetzt. Für das kleinparzelliertere WA2 stellt die Festsetzung eine Überschreitung der maximalen GRZ (GRZ1 und 2) von 0,5 entsprechend § 19 BauNVO eine ausreichende Begrenzung dar.

Die Festsetzungen zu Geschossen, Anzahl von Wohneinheiten, Bauweise, Dachgestaltung, Nebengebäude und Wandhöhen (T1.3 bis T1.9) orientieren sich an den Ausprägungen und Nutzungen des städtebaulichen Umfelds, zielen somit auf ein geschlossenes, siedlungsstrukturelles Gesamtbild ab und stellen einen guten Nachbarnschutz sicher. Aufgrund der rückwärtigen Lage und fehlenden Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum werden für WA1 die Vorgaben für die Dachgestaltung lockerer gefasst. Für die Definition von Wandhöhen werden parzellenbezogene Höhenbezugspunkte festgesetzt, um im gegebenen hängigen Gelände eine eindeutige Vorgabe zu definieren.

Die Beschränkung auf wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen (T1.10) dient dem Ziel, im gegebenen wassersensiblen Bereich möglichst hohe Versickerungsraten in der Fläche zu sichern.

Aufgrund der ungünstigen topographischen Bedingungen (Geländemulden) sind Auffüllungen erforderlich, um eine funktionierende Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen. Die festgesetzten, maximal zulässigen Auffüllhöhen orientieren sich am Urgelände der Geltungsbereichsgrenzen bzw. angrenzenden Straßen.

Die Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung dienen der Sicherung eines attraktiven Straßenraums sowie dem Nachbarnschutz.

Die Festsetzungen zum Stellplatznachweis entsprechen der kommunalen Satzung bzw. der GaStellV.

zu T2 Verkehrsflächen

Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Ottendinger Straße. Die Erschließung von WA2 wird durch eine öffentlich gewidmete Anliegerstraße gesichert. Die Flächen des bisherigen Privatweges befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde. WA1 wird

durch einen daran angeschlossenen Privatweg angebunden. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist im Geltungsbereich des Wohngebiets aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht möglich. Müllbehälter müssen daher am Abholtag an der Ottendinger Straße aufgestellt werden. Diese Praxis wird bei den Kaufverträgen abgesichert.

zu T3 Wasserwirtschaft

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Bericht (IMH 22.06.2022) bestehen aufgrund der vorhandenen Bodenbedingungen keine ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser. Vor diesem Hintergrund wird eine funktionsfähige Wasserrückhaltung vor Ort erforderlich. In WA1 erfolgt dies durch Festsetzung einer 80 m langen, 7 m breiten und 0,5 m tiefen Retentionsmulde mit flach ausgebildeten Böschungsbereichen. Aufgrund der großzügig bemessenen Mulden wird in den Sommermonaten ein Großteil des Niederschlagswassers von der Vegetation aufgenommen und verdunstet. Bei Einleitung in den Wintermonaten erfolgt die Rückhaltung des Niederschlagswassers bis zum 30-jährlichen Regen innerhalb der Mulde. Die Entleerung erfolgt aufgrund der ungünstigen Bodenbedingungen nur eingeschränkt durch Versickerung, zum größeren Teil durch stark gedrosselte Zuführung zum Eiterbach mittels Bodenpassage bzw. Drainagen. Der Notüberlauf in den Graben erfolgt flächig auf gesamter Länge der Mulde.

In WA2 werden für die Rückhaltung für alle Gebäude Zisternen mit einem rein für die Retention vorgesehenen Rückhaltevolumen von 3m³ je Grundstück festgesetzt. Die kontrollierte Entleerung vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgt durch Einbau einer Drosselleitung.

Das Plangebiet befindet sich gem. Informationen des LfU zu Hochwasserrisiken in einem wassersensiblen Bereich. Aufgrund der Hangneigung und der Lage in einer Abflussmulde ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen und eine erhöhte Gefährdung von Unterliegern auszuschließen. Die Hinweise zum Bebauungsplan enthalten entsprechende vorbeugende Maßnahmen (z.B. Anhebung von Hausöffnungen, auftriebssichere Konstruktionen).

zu T4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Grundgerüst aus heimischen Bäumen bzw. Obstbäumen, das von großer Bedeutung für das Ortsbild und siedlungsökologische Funktionen ist (Siedlungsklima, Biodiversität). Neben der Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume in Abhängigkeit von der Parzellengröße (1 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung je angefangene 300 m² Grundstücksgröße) werden sechs heimische Bäume durch Planzeichen festgesetzt (davon fünf Bäume auf Privatgrund), um eine Mindestbegrünung des Straßenraumes sicherzustellen.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 13b, § 13a Abs. 2 Nr.4 und § 1a Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfachten Bebauungsplans der Innenentwicklung (incl. der Einbeziehung von Außenbereichsflächen) zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebau

- Nachverdichtung des im Umfeld bebauten und überwiegend für Wohnen genutzten Dorfbereichs
- Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener Lage
- Einfügen der geplanten baulichen Strukturen in Art und Maß in den städtebaulichen Kontext
- Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen

8.2 Verkehr

- geringfügige Erhöhung des Anliegerverkehrs in der Ortslage
- Sicherstellung geringer Fahrgeschwindigkeiten im geplanten Wohngebiet durch kurze Stichstraßen
- ausreichende Anfahrtsmöglichkeiten für Rettungseinsätze; jedoch keine Möglichkeit für die Anfahrt von Müllfahrzeugen aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten (Abstellen der Müllbehälter an der Ottendinger Straße vorgesehen)

8.3 Grünordnung

- Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes entlang des Eiterbachs am nördlichen Rand des Geltungsbereichs
- Durchgrünung der Straßenräume und Wohngrundstücke durch festgesetzte Baumpflanzungen

8.4 Umwelt

- Klima/Lufthygiene/Lärm: geringfügige Mehrbelastungen durch Lärm, Abgas und Feinstaub aus Hausbrand und Anliegerverkehr für die benachbarten Siedlungsgebiete; jedoch keine Gefährdung der vorhandenen, günstigen lufthygienischen Situation; keine Verschlechterung der siedlungsklimatischen Situation
- Boden: nicht kompensierbarer Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und Befestigung auf maximal 2.500 m²; Veränderung des Bodenaufbaus durch zulässige Bodenauffüllungen bis maximal 1,0 m (WA1) bzw. 0,5 m (WA2)
- Wasser: Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses in einem wassersensiblen Bereich (Abflussmulde); Kompensation durch festgesetzte, private Rückhaltemaßnahmen (Retentionsmulde in WA1, Zisternen in WA2); Hinweise zum Gebäudeschutz
- Arten und Biotope: keine Beeinträchtigung aufgrund der geringen Arten- und Biotopausstattung im Geltungsbereich; Ausbildung eines Feuchtlebensraums im Bereich der Rückhaltemulde von WA1; artenschutzrechtliche Konflikte ausschließbar
- Landschafts- und Ortsbild: bei dorftypischer architektonischer Umsetzung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten; durch den Schluss einer Baulücke mit negativ wirksamen Grundstücksgrenzen in WA1 sogar Aufwertung erreichbar
- Erholung: keine Beeinträchtigung der Naherholungsqualität; Erhaltung der fußläufigen Durchwegung zu naturnahen Strukturen am Dorfrand und Waldbeständen im NO

8.5 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

- kein erheblicher Verlust von Produktionsflächen (kleinflächige, innerörtliche und schwer erreichbare Ackerbrache in WA1; schlecht nutzbare, extensiv genutzte Wiese innerhalb von Bebauung in WA1)

8.6 Auswirkungen auf Denkmalschutzbelange

- keine Baudenkmäler betroffen; bislang keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich

9 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund des Fehlens relevanter Habitats, der Nutzung im Status quo und der isolierten Lage ausgeschlossen werden. Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist somit davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

10 Umweltbericht

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

11 Flächenbilanz

Nettobaufläche WA1	3.229 qm
Nettobaufläche WA2	3.218 qm
Erschließungsflächen öffentlich	539 qm
Erschließungsflächen privat	345 qm
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	931 qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	8.262 qm

Grundstücksgrößen

Parzelle	Größe
1	1.585,73 qm
2	792,94 qm
3	853,35 qm
4	634,67 qm
5	626,51 qm
6	643,82 qm
7	654,83 qm
8	657,55 qm
gesamt	6.446,90 qm