

ENTWURF

Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“

Begründung

Fassung vom 09.03. 2010

Verfasser:



Narr · Rist · Türk

Isarstraße 9 85 417 Marzling
Telefon: 08161 / 98 928 - 0
Fax: 08161 / 98 928-99
E-Mail: NRT@NRT-LA.de
Internet: www.NRT-LA.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) M. Türk
Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt
Dipl. Ing. K. Brunne

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	4
2.3	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	4
2.4	Planerische Ausgangslage.....	6
2.5	Rechtliche Ausgangslage.....	7
3	Planungsziele	10
4	Planungskonzept	10
4.1	Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee.....	10
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung Wandhöhe.....	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Abstandsflächenrecht.....	12
4.5	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
4.6	Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	12
4.7	Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
4.8	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung.....	13
4.9	Geländemodellierung.....	14
4.10	Grünordnung.....	14
4.11	Eingriff - Ausgleich.....	15
4.12	Ver- und Entsorgung.....	16
4.13	Immissionsschutz.....	17
5	Umweltprüfung / Umweltbericht	18
6	Anlagen	19
6.1	Plan Realnutzung und Biotoptypen (M 1:2.500), NRT 2010.....	19
6.2	Eingriffsermittlung nach Leitfaden, NRT 2010.....	19

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat am 02.04.2009 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ durch das Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Dies beinhaltet die Änderung der zulässigen Bebauung in den Realisierungsabschnitten 01a, 01b, 01c, 01d, 02, 03, 04, 08a, 08b, 08c, 08d, 09, 10, 11, 12, 13 und 14 im Baugebiet Grieskirchner Feld II unter Einbeziehung und gleichzeitiger Änderung der zulässigen Bebauung im Baugebiet Grieskirchner Feld I, hin zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Der bereits 1994 für dieses Gebiet aufgestellte Bebauungsplan sah für die durch die jetzige Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen ursprünglich eine dichte, hofähnliche Bebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes sowie Sondernutzungen als Kurgärtnerei und einer Sporthalle vor.

Die ursprünglich angedachten Strukturen konnten innerhalb der letzten 15 Jahre jedoch keiner Realisierung zugeführt werden.

Daher ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes notwendig, um den heutigen Bedürfnissen der Stadt Bad Griesbach i. Rottal nach zeitgemäßen modernen Wohnstrukturen nachzukommen.

Das künftige allgemeine Wohngebiet trägt dazu bei, attraktives Bauland und Wohnraum für Personen aller Altersgruppen, im direkten Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und in ansprechender landschaftlicher Lage mit unmittelbarem Anschluss an Flächen zur Naherholung, zu schaffen. Das künftige Wohngebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Abrundung des Stadtrandes und eine Ergänzung der bestehenden Bebauung dar. Es erfolgt die Ausweisung von Bauland für freistehende Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser sowie im nordöstlichen Bereich für Geschoßwohnungsbau.

Ferner ist die Errichtung eines Gemeinschaftszentrums geplant.

Das Gebiet ist laut bestehendem Flächennutzungsplan in ein allgemeines Wohngebiet, sowie in ein Sondergebiet (SO II) -Kurgärtnerei und ein Sondergebiet (SO III) – Sporthalle unterteilt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit komplett überarbeitet und weist die ehemaligen Sondergebiete künftig als allgemeines Wohngebiet aus.

Der Bebauungsplan wurde auf Basis des städtebaulichen Entwurfes zur Wohnsiedlung „VITA D'ORO - Bad Griesbach“ (Stand 2009), Entwurfsverfasser: kopff u. kopff Architekten GbR, Narr-Rist-Türk-Landschaftsarchitekten BDLA, Stadtplaner und Ingenieure erarbeitet.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Bad Griesbach i. Rottal. Im Nordosten und Südosten wird er durch das im Entstehen begriffene Wohngebiet „Grieskirchner Feld“ begrenzt. Im Norden und Nordwesten wird das Gebiet durch die Straße „Brennberg“ und im Südwesten durch die „Aidenbacherstraße“ begrenzt. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1,0 km und zum Kurgebiet ca. 3,0 km.

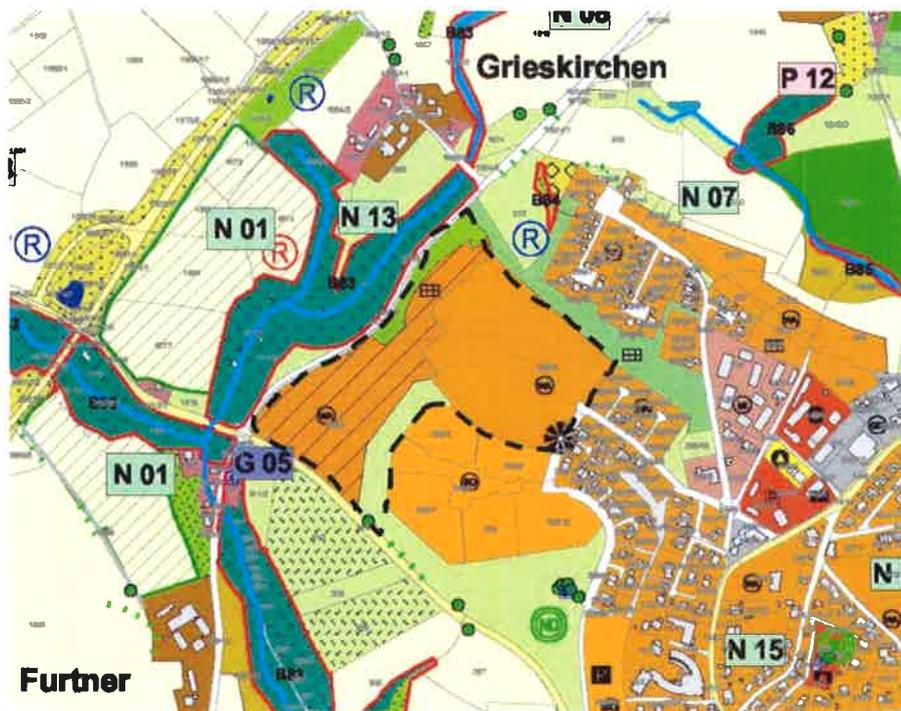


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Darstellung des sich in der Überarbeitung befindenden FNP der Stadt Bad Griesbach i. Rottal, Vorentwurf Stand 08/2008 sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze Umrandung) (Quelle: FNP – Vorentwurf Stadt Bad Griesbach i. Rottal)

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 298/2, 298/8 sowie 298/99 der Gemarkung Bad Griesbach i. Rottal.

2.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“ wird im Südwesten von der Gemeindeverbindungsstraße „Aidenbacherstraße“ und im Norden durch die Straße „Brennberg“ begrenzt. Im Nord- und Südosten wird das künftige Baugebiet durch ein Wohngebiet begrenzt, welches sowohl aus Geschößwohnungsbau als auch aus kleinteili-

ger Einfamilien- und Doppelhausbebauung besteht. Im Süden schließt die derzeit ebenfalls unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche des Sondergebietes SO I (Beherbergung/ Altenwohnen) an. Im Nord- und Südwesten grenzen ferner wertvolle Biotope mit bachbegleitenden Erlen-Eschen Saum sowie im Hangbereich Eichen-Hainbuchen Wald, an den Geltungsbereich an. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bis auf wenige, junge Einzelbäume und dem im Norden vorhandenen größeren Feldgehölz sind im Geltungsbereich keine Baumbestände vorhanden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von Osten über die Straße „Am Grieskirchner Feld“ sowie „Auf den Reithen“ und im Nordwesten über die Straße „Brennberg“; von hier aus ist die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße „Aidenbacherstraße“ gegeben.

Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einem nach Nordwesten abfallenden Plateau mit einem Gefälle von 8-15 %. Der höchste Punkt liegt dabei auf ca. 465 m üNN im Südosten des Planungsgeländes, der niedrigste Punkt auf ca. 420 m üNN im Westen des Geltungsbereiches.

Diese besondere Situation eines Nordwesthanges macht eine besonders sorgfältige Ausrichtung der künftigen Gebäude erforderlich.

Oberflächenwasserabfluss

Laut dem Erläuterungsbericht zur Abwasseranlage Griesbach“ Grieskirchner Feld“ aus dem Jahre 1995 ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf Grund der aufgeschlossenen Böden und örtlichen Situation nicht möglich. Ferner ist besonders oberhalb von stauenden tonigen Lagen mit Zutritt von Schichtenwasser zu rechnen.

Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden befindet sich ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken, welches für die Entwässerung der angrenzenden Wohngebiete notwendig ist. Im Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich drei weitere Regenrückhaltebecken, die im Zuge der Errichtung des Wohngebietes weiter in Richtung Westen verschoben werden.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Aushubarbeiten Bodendenkmäler angetroffen werden so unterliegen diese der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.

Altlasten / Bodenbelastung

Es lagen keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Das Landratsamt ist zu

benachrichtigen, wenn bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf Altlasten hindeuten.

2.4 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm LEP

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Durch die Ausweisung von Bauland soll dem Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen werden. Innerörtliche entwickelbare Flächen sind zu aktivieren. Dabei sollen neue Baugebiete an bestehende Siedlungen angebunden werden, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken und die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verringern. Durch die Anbindung an vorhandene Baugebiete werden eine möglichst wirtschaftliche Erschließung und eine gute Verkehrsanbindung sichergestellt. Die Versiegelung von Freiflächen soll so möglichst gering gehalten werden.

Laut Landesentwicklungsprogramm sollen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Belange alter Menschen und Menschen mit Behinderung bei der Schaffung von Wohnraum und in der Gestaltung städtebaulicher Strukturen Rechnung getragen werden.

Regionalplan Donau – Wald (Region 12)

Bad Griesbach i. Rottal ist ein Unterzentrum, welches für die Versorgung des Nahbereiches Bad Griesbach i. Rottal, Tettenweis und Haarbach verantwortlich ist. Die Stadt liegt an der regionalen Entwicklungsachse Griesbach-Fürstentzell-Passau. Im Bereich Natur und Landschaft soll in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten, besonders im Bereich der Donau und den städtischen Bereichen auf die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen hingewirkt werden.

Die allgemeinen Ziele der Regionalplanung werden bei der Planung beachtet.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Griesbach i. Rottal wird derzeit komplett überarbeitet und befindet sich im Vorentwurfsstadium. Im Zuge dieser Überarbeitung wird der südwestliche Teilbereich des Geltungsbereiches von Sondergebieten hin zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert. Ferner wird der Grünzug, angrenzend an das bestehende Regenrückhaltebecken zu Gunsten des allgemeinen Wohngebietes aufgegeben.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Gehölzbestand im Nordwesten wird als Laubwald geführt. Für den Geltungsbereich bestand bisher der rechtswirksame Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ – Allgemeines Wohngebiet- sowie Grieskirchner Feld I“ -Sondergebiet II- Kurgärtnerei - und Sondergebiet III - Sporthalle.

Wohnbedarfsermittlung

Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadt Bad Griesbach i. Rottal eine überschlägliche Wohnbedarfsermittlung erstellt.

Der Bedarfsnachweis wird wie folgt ermittelt:

Jahr	Bauanträge insgesamt	davon Wohnbebauung
2006	71	9
2007	86	14
2008	91	25
2009 (bis 15.09.)	72	14
Summe		62

Quelle: Berechnung Stadt Bad Griesbach i. Rottal i. Rottal (Stand 2009)

Auf einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ergibt das im Durchschnitt 17 Wohnbaumaßnahmen.

Bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 0,06 ha ist insgesamt ein Landverbrauch von 3,72 ha anzusetzen.

Im Textteil des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gibt es im Stadtgebiet folgende Baulandreserven:

Stadt Bad Griesbach i. Rottal 8,4 ha ausgewiesene erschlossene und unerschlossene Wohnflächen

Ortsteil Karpfham 5,0 ha ausgewiesene Wohnflächen

Dies ergibt eine gesamte Baulandreserve von 13,4 ha.

Die Baulandreserve von 13,4 ha vermindert um den Landverbrauch in Höhe von 3,72 ha ergibt eine verfügbare Wohnbaufläche von 9,68 ha. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Parzellengröße von 0,06 ha entspricht dies ca. 161 Bauparzellen.

Bei durchschnittlich 17 Wohnbaumaßnahmen pro Jahr errechnet sich eine Bedarfsdeckung von ca. 9,5 Jahren.

Eine Baulandreserve von 161 Bauparzellen ist aus Sicht der Stadt Bad Griesbach i. Rottal zur Sicherung einer langfristigen städtebaulichen und siedlungspolitischen Entwicklung durchaus angemessen. Bei dem zu Grunde gelegten Bedarf von 17 Bauparzellen/Jahr ist eine Bedarfsdeckung auf die Dauer von ca. 9,5 Jahren gegeben.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Umplanung handelt, es wird der vorgesehene Geschossflächenbau in eine Einzelhausbebauung umgestellt. Insoweit werden bereits ausgewiesene Bauflächen einer realisierbaren Bebauung zugeführt.

Eine vorrangige Nachverdichtung der Siedlungen ist nicht durchführbar.

Wasserschutz

Es liegen derzeit keine Angaben zu Grundwasserflurabständen o.ä. für den Geltungsbereich vor.

Naturschutz

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.

Es fand dazu bereits ein erster Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde im Januar 2009 statt.

Durch das geplante Vorhaben sind potenziell streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppe der Fledermäuse sowie europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VS-RL betroffen.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einzelner Individuen kann unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Für die potenziell betroffenen Arten sind Beeinträchtigungen durch auf die Bauzeit beschränkte Störungen zu vermeiden. Diese wirken sich aufgrund der Vorbelastung und der schlechten strukturellen Ausstattung des Geländes als nicht erheblich aus und werden als unwesentlich erachtet.

Es werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

National streng geschützte Arten sind im UG nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, so dass der § 15 Abs. 5 BNatSchG (bis 03/10 Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG) einer Zulassung des Vorhabens nicht entgegensteht.

Immissionsschutz

Negative Einflüsse auf das Planungsgebiet wurden zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Auf die Ergebnisse wird unter Punkt 4.14 näher eingegangen.

Ca. 130 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Schießanlage. Die Schießstände sind vollständig umbaut. Sie werden ein Mal wöchentlich durch den Schützenverein und gelegentlich durch einen Fremdverein genutzt. Laut Stellungnahme des Landratsamtes Passau Abt. Technischer Umweltschutz kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in der Tagzeit, durch die Nutzung der Anlage, der zulässige Immissionsrichtwert nicht zu überschreiten ist und daher auch auf weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der Beurteilungspegel der bestehenden Schießanlage verzichtet werden kann.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Bad Griesbach i. Rottal.

3 Planungsziele

Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal ist bestrebt, im Zuge einer nachhaltigen Bauleitplanung und Stadtentwicklung, vorrangig Bauflächen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung zu schließen. Dabei werden die Ziele des Flächennutzungsplans aufgegriffen und im Weiteren umgesetzt.

4 Planungskonzept

4.1 Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee

Das Wohngebiet entwickelt sich entlang des geneigten Geländes, an einer durchgehenden, serpentinenartig geführten Straße.

Im Gebiet sind sowohl Geschößwohnungsbauten als auch kleinteilige Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser geplant. Trotz einer relativ hohen baulichen Dichte soll hier ein hochwertiges Wohnquartier mit ansprechend gestalteten Wohnumfeldstrukturen entstehen.

An der Ostseite des Baugebietes sind 3 Geschößwohnungsbauten geplant die sowohl hang- als auch talseitig ausgerichtet sind. Den Geschößwohnungsbauten sind jeweils gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit Spiel- und Freizeitflächen für Kinder- und Erwachsene zugeordnet.

Die kleinteilige Bebauung knüpft in ihrer Struktur an die bereits bestehende, ebenfalls, kleinteilige Bebauung im Südosten an. Aufgrund der Hanglage sind die Gebäude als zweigeschossige Gebäude vorgesehen.

Ferner ist die Errichtung eines Gemeinschaftszentrums geplant. Hier sind Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. Friseur, Café, Praxen und Veranstaltungsräumlichkeiten angedacht.

Das Gemeinschaftszentrum ist an zentraler Stelle im Kreuzungspunkt zwischen WA 1, WA 2 und dem mittigen Grünzug situiert. Es liegt in der Böschung zwischen den beiden längsten Nachbarschaftsstraßen. Eine Verbindung dieser Straßen für gehandikapte Fußgänger mit einem Aufzug im Gemeinschaftszentrum ist geplant.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Wesentlichen über meist waagrecht verlaufende Wohnstraßen, die durch Grünflächen, Anordnung von Solitär-bäumen und stellenweise hochwertige Belagsgestaltung zu halböffentlichen Kommunikationsräumen werden und eine erhöhten Aufenthalts- und Wohnwert bieten.

Zwischen WA 1 und WA 2 verläuft der zentrale Grünzug. Er ist als attraktive Parkanlage mit serpentinenförmigen Wegen, Ruhe- und Aussichtsplätzen, einem attraktiv gestalteten Wassergraben und intensiver Bepflanzung vorgesehen. Über diese mittige Grünverbindung ist das direkt angrenzende Gemeinschaftszentrum fußläufig optimal erschlossen. Hier können auch Anlagen für Aufenthalt und Freizeitaktivitäten für Jung und Alt realisiert werden.

Es ist geplant, das gesamte Gebiet in einen nahezu umlaufenden Grüngürtel einzubetten. Somit wird der fließende Übergang in die angrenzende, zum Teil biotopwürdige Landschaft gewährleistet.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung Wandhöhe

Als Art der baulichen Nutzung wird im WA 1, WA 2 und WA 3 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-NVO festgesetzt. Ferner wird ein allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt; hier ist auch ein Gemeinschaftszentrum zulässig. Des Weiteren wird ein allgemeines Wohngebiet WA 5 festgesetzt, hier ist jedoch nur die Anlage einer Heizzentrale zulässig.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen einerseits der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden und andererseits den Bedürfnissen der Bevölkerung mit angemessenen Gebäudegrößen und -formen Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen, die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen, der maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt und zugleich die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wurden als Maß der baulichen Nutzung für WA 1, WA 2 und WA 3 eine GRZ von 0,35 ermittelt. Für die WA 4 - Gemeinschaftszentrum und WA 5 - Heizzentrale wurden auf Grund des durch die Nutzung zu erwartenden hohen Maßes an versiegelten Flächen (z.B. für öffentliche Stellplätze, Anlieferzonen, Zufahrten, Tiefgarage etc.) eine GRZ von 0,4 ermittelt.

Unabhängig von den Festsetzungen bezüglich Grundfläche, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Wandhöhe als Höchstmaß ist die Obergrenze der zulässigen Geschoßfläche gemäß § 17 Bau NVO für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante der geplanten Fahrbahnkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfassade des jeweiligen Gebäudes und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand als oberen Bezugspunkt. Auf Grund der starken notwendigen Geländemodellierung wurde die Oberkante der jeweiligen geplanten Straße als Ausgangspunkt für die einzuhaltenden Wandhöhe bei WA 1, 2, 4 und 5 gewählt. In WA 3 wird das angrenzende bestehende Gelände als Ausgangspunkt für die einzuhaltenden Wandhöhe gewählt.

In WA 1 und WA 2 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In WA 3 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine möglichst individuelle, den vielfältigen Bedürfnissen der unterschiedlichen Bauwerber entsprechende Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wurden die Baufenster möglichst groß und nicht baukörper-

scharf, sondern flächig, über alle entlang des jeweiligen Straßenzuges situ-
ierten potentiellen Grundstücke gelegt.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass Garagen, Carports, Balkone, Terrassen, und sonstige hervortretende Bauteile in der Regel vollständig in den Baugrenzen zu liegen kommen. Eine Überschreitung bis 1,50 m durch untergeordnete Bauteilen wird zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Weitere Festsetzungen zu Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Plan nicht getroffen. Eine angemessene Eingrünung der Flächen außerhalb der Baufenster wird durch grünordnerische Festsetzungen gewährleistet.

4.4 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO in den privaten Grundstücksflächen oder den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen. Hierfür werden im Bebauungsplan keine von der BayBO abweichenden Festsetzungen getroffen.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur optimalen Anpassung der Wohnanlage an die angrenzende Wohnbebauung, hinsichtlich einer harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild und aus bautechnischen Gründen, sind Abgrabungen im gesamten Geltungsbereich bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Für Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses sind Abgrabungen und Aufschüttungen auch außerhalb der festgesetzten Höhen zulässig.

4.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhaltes des ansprechenden Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

4.7 Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO). Diese beziehen sich u.a. auf die Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachfenster, Anlagen zur Aufbereitung von Warmwasser, etc..

Mit Hinblick auf die starke, notwendige Terrassierung des Gebietes werden zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe der Baukörper getroffen. Für WA 1 und WA 2 wird eine Wandhöhe talseitig von maximal 6,30 m

und bergseitig von maximal 3,50 m (sh. Schemaschnitt als Hinweis) festgesetzt. In WA 3 werden für die Wandhöhe bergseitig maximal 4,00 m und talseitig maximal 6,50 m festgesetzt. In WA 4 beträgt die maximale Wandhöhe talseits 8,00 m und bergseits 4,00 m. In WA 5 wird die maximale Wandhöhe auf 3,50 m festgesetzt. Da eine starke Geländemodellierung notwendig ist wird als Bezugspunkt für die Ausgangshöhe die Oberkante der geplanten Fahrbahnkante in WA 1, 2, 4 und 5. Für die der Straße abgewandten Gartenbereiche der Wa 1, 2, 4 und 5 wird jedoch das angrenzende geplante Gelände als Ausgangshöhe festgesetzt. In WA 3 wird das angrenzende bestehende Gelände als Bezugspunkt gewählt.

Bezüglich der Regelung der Errichtung und Ausbildung der notwendigen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung -GaStG- der Stadt Bad Griesbach i. Rottal verwiesen. Es sind pro Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen, wobei der min. 5,50 m tiefe Stauraum vor der Garage/Carport als Stellplatz angerechnet wird.

Einfriedungen und Zäune werden als wichtige gestalterische Elemente im Freiraum mit Festsetzungen geregelt.

4.8 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt von Südosten über die Straßen „Am Grieskirchner Feld“ sowie „Auf den Reithen“, welche die Anbindung an das Stadtzentrum und an die Staatsstraße St 2118 gewährleisten. Im Nordwesten erfolgt die Erschließung über den „Brennberg“; von hier aus ist die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße „Aidenbacherstraße“ gegeben, welche sowohl nach Osten in das Stadtzentrum als auch nach Westen zur Staatsstraße St 2116 führt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine serpentinenartig verlaufende Straße. Die ebenen Wohnstraßen mit Platzbildungen sind ein wichtiges Gestaltungselement des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes. Sie ermöglichen einerseits eine optimale Erschließung aller Hausgruppen, andererseits schaffen sie durch Maßstäblichkeit und die klare räumliche Definition einen nahezu privaten Charakter. Gekennzeichnet sind die Wohnstraßen durch Gestaltung mit Pflasterwegen und -plätzen sowie gliedernde Grüninseln mit Baumpflanzungen entlang der Straße.

Die waagrecht geführten Wohnstraßen werden durch kurze steile Straßengebiete verbunden. Neben den relativ steilen Rampenverbindungen in den Straßen wird im mittigen Grünzug ein Wegenetz aus bequemen, flacheren Wegerampen angeboten.

Fuß- und Radwege ermöglichen die Durchquerung und die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Rad- und Fußwegenetz der Stadt Bad Griesbach i. Rottal. Der derzeit im Nordwesten verlaufende Fußweg entlang des Regenrückhaltebeckens wird im Zuge der Planungen zum Teil nach Westen verschoben.

Die Stellplätze in den Privatgrundstücken sind gemäß der Garagen und Stellplatzsatzung -GaStS- der Stadt Bad Griesbach i. Rottal vom 29.04.2004 nachzuweisen.

4.9 Geländemodellierung

Die vorhandene Geländeneigung wird hinsichtlich der Erschließung weitgehend beibehalten. Die von Nordost nach Südwest verlaufenden nahezu waagerechten Wohnstraßen folgen meist den Höhenschichtlinien und die Verbindungsrampen zwischen den Wohnstraßen nehmen das vorhandene Gefälle des Hanges auf. Die öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen um und zwischen den Baugebieten passen sich grundsätzlich dem Geländeverlauf an.

Die Belags- und Grünflächen in den Privatgrundstücken und dem Gemeinschaftszentrum werden zur besseren Nutzung aufgrund der Geländeneigung und der über zwei Geschosse erschlossenen Gebäudetypen terrassenförmig angelegt. Gleiches gilt für die neuen Regenrückhaltebecken im Norden des westlichen Baugebietes, auch diese werden in gestufter Anordnung hergestellt.

4.10 Grünordnung

Das künftige Wohnquartier bildet den Abschluss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal zur angrenzenden freien Landschaft. Die vorgesehene Bebauung schließt im Osten direkt an bestehende kleinteilige Wohnstrukturen an. Im Nordosten trennt ein Fußweg, der als Teil der Via Nova, einem Europäischen Pilgerweg zwischen Deutschland und Österreich geplant ist, das Gebiet von einem bestehenden, breiten, flach angelegten Graben mit Altgrasfluren.

Im Nordwesten trennt die Straße „Brennberg“ das Gebiet von wertvollen Biotopstrukturen. Im Süden grenzt intensiv genutztes Grünland an.

Auf der Fläche selbst befinden sich im Nordwesten erhaltenswerte, vorwiegend aus Weiden bestehende Gehölzstrukturen. Die sich im Norden und Nordwesten befindenden Regenrückhaltebecken weisen gesetzlich geschützte Vegetationsbestände nach §30 BNatSchG auf. Entlang des derzeit im Nordwesten verlaufenden Fußweges sind junge Obstbäume vorhanden, welche im Zuge der Planung nach Möglichkeit erhalten werden.

Auf Grund der exponierten Lage am Übergang zur freien Landschaft ist es notwendig qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen, die sowohl die angestrebte hohe Wohnumfeldqualität als auch die Einbindung des Quartiers in die unmittelbar angrenzende Landschaft gewährleisten.

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist an ihren Rändern von flächigen Grünstrukturen verschiedenster Qualität (mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern) und Ausbildung umgeben. Diese umgebenden Grünstrukturen werden auf den, durch den Eingriff entstehenden Ausgleichsbedarf angerechnet. Sie werden als öffentliches Grün ausgebildet, mit Ansaaten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern begrünt. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Norden werden erhalten.

Zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten ist die Anlage einer, für Bad Griesbach i. Rottal typischen, Streuobstwiese geplant. Der südliche Teil dieser Fläche soll künftig als sogenannte Hochzeitswiese von Brautpaaren mit Obstbäumen bepflanzt werden. Als

Initialpflanzung und zur Stärkung des fließenden Überganges des Gebiets in die Landschaft wird parallel zu dem hier bereits bestehenden Fußweg die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt.

Zwischen WA 1 und WA 2 verläuft der öffentliche Grünzug der durch Wege, Sitzgelegenheiten, Ansaaten, Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsarchitektonisch gestaltet wird.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen mit Bäumen aus standortgerechten Baumarten vorgesehen. Eine straßenbezogene Gehölzauswahl ist denkbar, so dass eine „Adressbildung“ damit verbunden wird. Da die endgültige Lage der Gebäude und die zugehörigen Garagen und Carports noch nicht fest steht können die Bäume in ihren Standorten um jeweils 5,00 m variieren.

Um eine Durchgrünung auch bei den Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern in WA 1 und WA 2 zu erreichen, aber auch Spielraum für eine individuelle Gestaltung zu lassen, wird hier die Pflanzung mindestens eines Baumes pro Grundstück festgesetzt. Im Bereich der Geschosswohnungsbauten ist je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche je 1 Baum zu pflanzen. Die jeweiligen Baumstandorte sind, unter Einhaltung der Grenzabstände gemäß Art. 47, 49 und 50 Abs.1 des Bayrischen Ausführungsgesetzes zum BGB, frei wählbar.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden generell jeweils gut geeignete Beispielarten genannt. Diese werden jedoch nicht festgesetzt, um die planerische Flexibilität in der weiteren Planung nicht einzuschränken. In den Privatgärten sind sowohl heimische als auch fremdländische Ziergehölze zulässig.

Es wird empfohlen auch auf den Privatgrundstücken die Versiegelung möglichst gering zu halten. Flachdächer sollten begrünt werden.

Zwischen den rückwertigen Grundstücksgrenzen im WA 1 und WA 2 ist ein privater Pflegeweg vorgesehen, für den jeweils ein Meter ab der Grundstücksgrenze der jeweiligen angrenzenden Grundstücke von Einfriedungen und Absperrungen jeglicher Art frei zuhalten ist. Dieser Weg dient als rückwertige barrierefreie Erschließung der Grundstücke, z. B. um Gartenabfälle o.ä. abzutransportieren. Für die Doppelhäuser bietet er die Möglichkeit das Grundstück zu betreten ohne das Hauptgebäude durchqueren zu müssen. Ferner dient er als kurze Wegeverbindung innerhalb der Nachbarschaft.

Den Geschosswohnungsbauten sind gemeinschaftlich nutzbare Grünbereiche mit Freizeit- und Spielflächen für Kinder und Erwachsene in ausreichender Größe (gemäß Art. 7 Satz (2) BayBO) zugeordnet.

Die neuen Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Geltungsbereiches sind naturnah auszubilden und werden mit Ansaaten begrünt.

4.11 Eingriff - Ausgleich

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses ist als Anlage zur Begründung beigelegt. Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 1,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches können insgesamt 2,35 ha für die Anlage von Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen können somit komplett im Bereich des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1 – A3 durchgeführt werden. Die Vorgaben des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003) und des § 1a Abs. 3 BauGB werden damit voll erfüllt.

Hinsichtlich der Ausgleichsflächenthematik wurde bereits im Januar 2009 ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt.

4.12 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser ist durch den Zweckverband „Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe“ gesichert. Die Abfallbeseitigung ist gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Bad Griesbach i. Rottal. Durch E.ON Bayern ist die Versorgung mit Strom und durch die ESB (Erdgas Südbayern) mit Gas gesichert.

Die sich im Geltungsbereich befindenden Leitungs- und Kanaltrassen werden im Zuge der weiteren Planungen und Bauausführung verlegt.

Entwässerung

Laut dem Erläuterungsbericht zur Abwasseranlage Griesbach „Grieskirchner Feld“ aus dem Jahre 1995 ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf Grund der aufgeschlossenen Böden und örtlichen Situation nicht zuzulassen. Ferner ist besonders oberhalb von stauenden tonigen Lagen mit Zutritt von Schichtenwasser zu rechnen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen und Plätze wird über ein Kanalnetz nach Norden in das bestehende bzw. nach Südwesten in die neuen Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort wird es gedrosselt in den Vorfluter Leithener Bach eingeleitet.

Das Oberflächenwasser, welches auf Privatgrundstücken anfällt, sollte möglichst durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kombinationszisternen) auf den Privatgrundstücken gesammelt, zurückgehalten und z. T. gedrosselt wieder abgeführt werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann auf diese Weise als Brauch- und Gartenwasser zur Verfügung stehen.

Die Ableitung der Oberflächenwässer aus den überfließenden Zisternen kann dann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen und den Rückhaltebecken zugeführt werden.

Im Rahmen des Bauantrages ist für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenrückhaltebecken eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4.13 Immissionsschutz

Lärmschutzwall

Im Rahmen der Erarbeitung des bereits bestehenden Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die Emissionen aus den umliegenden Straßen, aus den umliegenden Gewerbegebieten und von der damals geplanten Kurgärtnerei sowie der Sporthalle untersucht wurden.

Die ehemals angedachte Kurgärtnerei und die Sporthalle werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes anteilig mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant.

Es ist davon auszugehen, dass für die hier behandelte Änderung des Bebauungsplanes nachfolgende Aussagen auch weiterhin Bestand haben.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung sind durch die umliegenden Gewerbebetriebe keine Lärmbelastungen zu erwarten. Jedoch werden die Immissionsrichtwerte durch den Straßenverkehrslärm überschritten. Eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowohl auf der „Aidenbacherstraße“ als auch auf der GV Brennborg-Forsting von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für LKW auf 50 km/h kann die Immissionen verringern, sodass die Orientierungswerte mit Ausnahmen im Bereich des bisher geplanten Sondergebietes - SO I – Beherbergung und Altenwohnen nur noch gering überschritten werden.

Da in der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen des ehemaligen Sondergebietes Kurgärtnerei SO II und Sporthalle SO III künftig Wohnbebauung angedacht ist, ist davon auszugehen, dass auch hier nach wie vor eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Straßenverkehrslärm gegeben ist.

Aus diesem Grund bleibt der bereits im bestehenden Bebauungsplan 3,50 m hoch vorgesehene Lärmschutzwall in der aktuellen Planung erhalten, da so der Immissionsspiegel erheblich reduziert werden kann. Der Lärmschutzwall wird vielmehr noch weiter nach Westen, zum Schutz der künftigen Bebauung, bis hin zur Kreuzung „Brennborg“ und „Aidenbacherstraße“ verlängert.

5 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Er gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Entwurf des Umweltberichtes beinhaltet die Auswirkungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit.

Bad Griesbach i. Rottal,.....2010

.....

Jürgen Fundke

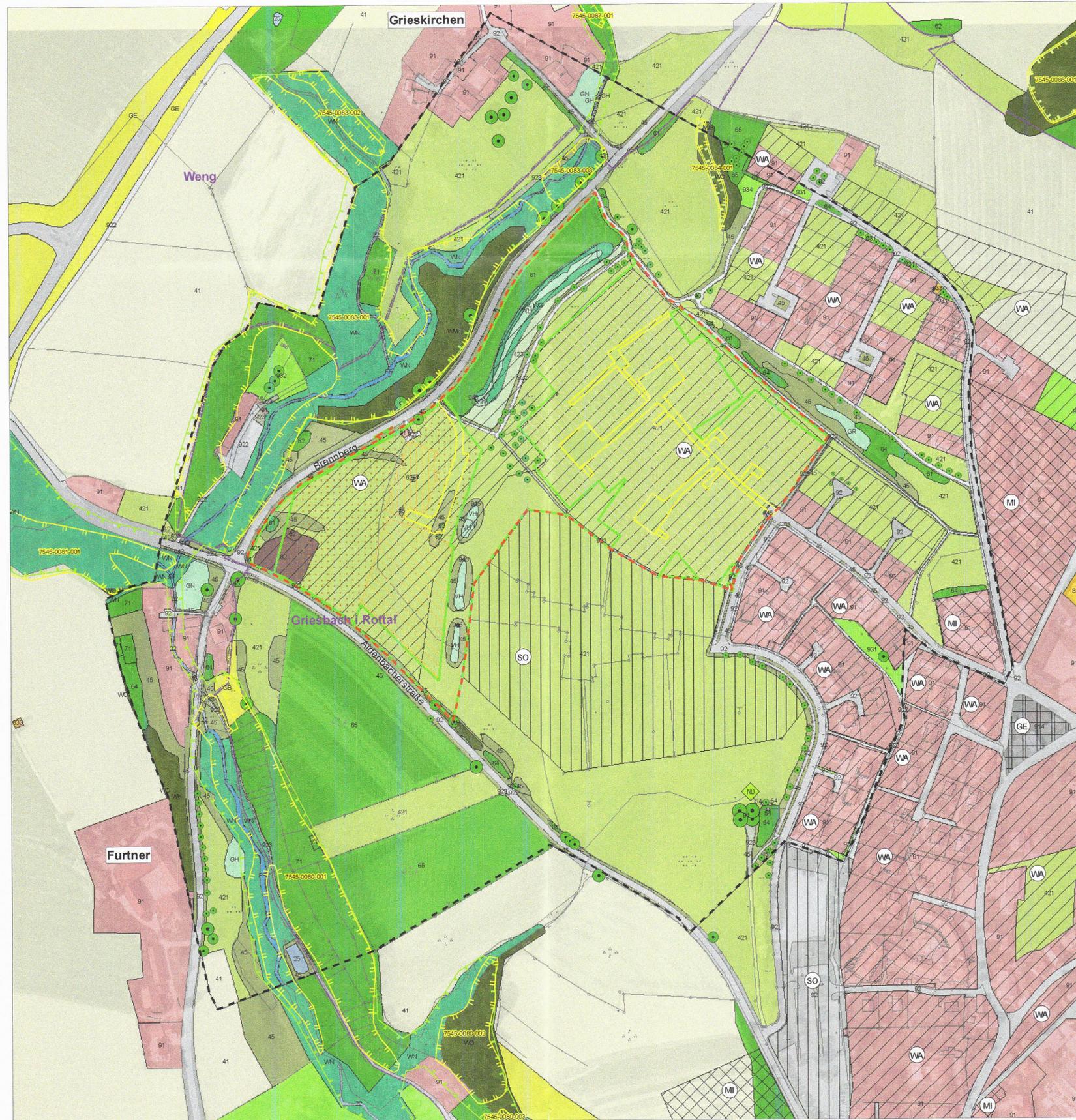
1. Bürgermeister



6 Anlagen

6.1 Plan Realnutzung und Biotoptypen (M 1:2.500), NRT 2010

6.2 Eingriffsermittlung nach Leitfaden, NRT 2010



1. Bestand Realnutzung

- 22 Bach, strukturarm
- 25 Rückhaltebecken; Fischteich (intensiv genutzt)
- 41 Acker
- 421 Grünland trockener bis mittlerer (frischer) Standorte;
- 423 Grünland (wechsel-) feuchter und nasser Standorte (mit einzelnen Feuchtezeigern)
- 45 Artenarmer Altgras-, Stauden- und/ oder Krautbestand, linear; Nitrophile Hochstaudenflur
- 54 Steinblöcke
- 61 Strauchhecke; Strauch-Baumhecke; Feldgehölz (<1 ha); Gehölzverjüngung, Initialgebüsch
- 62 Feucht- und Weidengebüsch, abseits von Fließgewässern; Gewässerbegleitendes Gehölz
- 64 Baumgruppe, Baumreihe, Allee, laubholzdominiert
- 65 Obstwiese, intensiv genutzt; Baumschule; Weihnachtsbaumkultur
- 71 Wirtschaftswald, Forst
- 82 Aufschüttungsfläche
- 831 Fläche der Abfallwirtschaft
- 833 Fläche der Stromwirtschaft
- 91 Wohnbaunutzung (§ 2, 3, 4 BauNVO); Einzelgebäude und -anwesen (Wohnnutzung) Gemischte Baunutzung (§ 5, 6, 7 BauNVO)
- 914 Gewerbe/ industrielle Nutzung (§ 8, 9 BauNVO)
- 92 Land-/ Hauptstraße; sonstige Straße, Verkehrsfläche; Parkplatz
- 922 Wirtschaftsweg, wassergebunden befestigt
- 923 Wege und Plätze, unbefestigt
- 931 Park- und Grünanlagen, Freizeitpark
- 932 Sportplatz, Sportanlage
- 934 Spiel-, Bolzplatz
- 942 Querbauwerk
- 945 Mönch
- Einzelbaum (Laubbaum)
- Baumreihe, Allee (Laubbaum)

2. Bestand Biotoptypen

	Schutz nach §30 BNatSchG	FFH
Gewässer		
FF Bach, natürlich/ naturnah (strukturreich)	§30	-
Feuchtgebiete		
GH Feuchte und nasse Hochstaudenflur, planar bis montan	§30	-
GN Nasswiese, seggen- oder binsenreich	§30	-
GR Landröhricht	§30	-
VH Grossröhricht innerhalb der Verlandung	§30	-
Offene Trocken- und/oder Magerstandorte		
GB Magerer Altgrasbestand/ Grünlandbrache	-	-
GE Artenreiche Extensivweide	-	-
Gebüsche, Hecken, Gehölze, Wälder trockenwarmer Standorte		
WH Hecke, naturnah	-	-
WM Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald	-	9170
WO Feldgehölz (<1 ha), naturnah	-	-
WW Eichenmischwald, wärmeliebend	§30	-
Gebüsche, Hecken, Gehölze, Wälder feuchter bis nasser Standorte		
WG Feuchtgebüsch	§30	-
WN Gewässer-Begleitgehölz, linear	-	-

FFH Lebensraum nach FFH-Richtlinie (RL) Anhang I mit Nummer prioritärer Lebensraum nach FFH-RL

3. Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

- ND Naturdenkmal (flächig, punktuell) gem. §28 BNatSchG
- 7230-001 Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Fläche von regionaler Bedeutung gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Passau
- Fläche von lokaler Bedeutung gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Lkr. Passau

4. Bestehendes Baurecht (Bebauungsplan "Grieskirchner Feld II, 1994)

- Sonstiges Sondergebiet II (gem. §11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet III (gem. §11 BauNVO)
- Verkehrsfläche
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche
- Kurgärtnerei

5. Übernahme aus übergeordneten Fachplanungen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Vorentwurf 2008)

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet

6. Sonstiges

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- - - Geltungsbereich
- Flurgrenze, Kataster
- · - · - Gemeindegrenze

Quellennachweis / Plangrundlage

ABSP (Lkr. Passau, digitale Fassung, 2004)
 Amtliche Biotopkartierung (Lkr. Passau, digitale Fassung, 2009)
 Schutzgebietsgrenzen (Lkr. Passau, digitale Fassung, 2009)
 Vorentwurf Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stadt Bad Griesbach (digitale Fassung, 2008)
 Bebauungsplan / Grünordnungsplan Grieskirchner Feld II (analoge Fassung, 20.10.1994)
 Realnutzung / Biotoptypen (Bestandskartierung NRT, 2009; Kartierschlüssel Stand 2009)
 Digitale Orthofotos, Digitale Flurkarte (© Bayer. LVG 2004)



Projekt:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Grieskirchner Feld II - Deckblatt Nr. 10"		
Planinhalt:	Entwurf		Projekt Nr.: T131
	Realnutzungsplan		Plan: 1
			Bearbeiter: KS
			Planungsstand: 09.03.2010
Vorhabens-träger:	Stadt Bad Griesbach im Rottal		Unterschrift:
	Schlossberg 18 94086 Bad Griesbach i. Rottal Tel.-Nr.: 08532 / 792-0 Fax: 08532 / 792-90 E-Mail: info@stadtdgriesbach.de		
Verfasser:	NARR RIST TÜRK		Unterschrift:
	Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161 / 98 928-0 Fax: 08161 / 98 928-99 E-Mail: NRT@NRT-LA.de Internet: www.NRT-LA.de		

~~ENTWURF~~

Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003)

Fassung vom 09.03.2010

Verfasser:



Narr · Rist · Türk

Isarstraße 9 85 417 Marzling
Telefon: 08161 / 98 928 - 0
Fax: 08161 / 98 928-99
E-Mail: NRT@NRT-LA.de
Internet: www.NRT-LA.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
Dipl. Ing. K. Schipulle
Dipl. Ing. K. Brunne

Inhaltsverzeichnis

1	Veränderungen durch die Bebauungsplanänderungen.....	3
2	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien (Anhang Teil A des Leitfadens).....	6
3	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktor	7
4	Ausgleichsbedarf	8

1 Veränderungen durch die Bebauungsplanänderungen

Da für den Bereich Grieskirchner Feld bereits ein Baurecht besteht, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde am 23.01.2009 abgestimmt, dass für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses der aktuelle Bestand mit dem bestehenden Baurecht herangezogen wird.

Die Gegenüberstellung der Bebauungspläne hat gezeigt, dass zwar vergleichbare Nutzungen festgesetzt sind (siehe Abbildung 1 und 2), sich aber die zugehörigen Grundflächenzahlen (GRZ) zu den einzelnen Nutzungen unterscheiden.



Legende

Festsetzungen

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Sonstiges Sondergebiet (gem. §11 BauNVO)
-  Verkehrsfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Kurgärtnerei

Sonstiges

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Grieskirchner Feld II - Deckblatt 10
-  Flurgrenze, Kataster
-  Gemeindegrenze

Abbildung 1: Darstellung der festgesetzten Nutzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ 1994



Legende

Festsetzungen

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Verkehrsfläche
-  Öffentliche Grünfläche

Sonstiges

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
Grieskirchner Feld II - Deckblatt 10
-  Flurgrenze, Kataster
-  Gemeindegrenze

Abbildung 2: Darstellung der festgesetzten Nutzungen im aktuellen Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II – Deckblatt Nr. 10“

Daher kann eine reine flächenhafte Gegenüberstellung nicht die Bilanz der tatsächlichen Versiegelung von Flächen durch das bestehende Baurecht gegenüber der aktuellen Planung wiedergeben. Durch den aktuellen Bebauungsplan wird zwar insgesamt eine größere Fläche durch die Nutzungen WA und öffentliche Verkehrsflächen beansprucht, die GRZ der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 liegen aber mit 0,35 unter der GRZ von 0,39 des alten WA. Dadurch kommt es faktisch zu einer geringeren Neuversiegelung innerhalb des Wohngebietes. Lediglich für die kleinen WA 4 und WA 5 wird auf Grund der angestrebten Nutzung (Heizzentrale, Gemeinschaftszentrum) eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im aktuellen Bebauungsplan gibt es, des Weiteren, keine SO – Flächen mehr. Im bestehenden Baurecht war für die bisher vorgesehenen SO II und SO III eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Jedoch macht sich auch hier die geringere GRZ der WA 1 und WA 5 (GRZ 0,4) gegenüber der ursprünglichen SO bei der Bilanzierung der Versiegelung positiv bemerkbar.

Somit stellt die Bebauungsplanänderung bei der Gegenüberstellung des bestehenden Baurechts mit der aktuellen Planung keine Verschlechterung für Natur und Landschaft dar.

2 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien (Anhang Teil A des Leitfadens)

Um nachzuweisen, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichen, wird im Folgenden das Ausgleichserfordernis auch nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003) ermittelt.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

Tabelle 1: Ermittlung der Kategorie bezüglich jedes Schutzgutes

Schutzgut	Bestandssituation (in Anlehnung an den "Leitfaden")	Kategorie
Arten und Lebensräume	Versiegelte Flächen	Kategorie I, unterer Wert
	Grünlandflächen, intensiv genutzt	Kategorie I, oberer Wert
	Verlandungsvegetation, geschützt nach 13d BayNatSchG	Kategorie III
Boden	Versiegelte Flächen	Kategorie I, unterer Wert
	anthropogen überprägter Boden, unter Dauerbewuchs	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Versiegelte Flächen	Kategorie I, unterer Wert
	Flächen ohne Versickerungsleistung (schwer durchlässige Böden)	Kategorie I, oberer Wert
Klima und Luft	Versiegelte Flächen	Kategorie I, unterer Wert
	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Strukturarme Landschaft	Kategorie I, oberer Wert

3 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktor

Aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades auf der Fläche mit der Nutzung WA 1,2,3 ($GRZ \leq 0,35$) wird das Vorhaben in diesem Bereich als Typ B eingestuft.

Aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades auf den Flächen der WA 4 und 5 ($GRZ = 0,4$) wird das Vorhaben in diesen Bereichen als Typ A eingestuft.

Bei der hier vorliegenden Bebauung wird aus dem Leitfaden daher für die einzelnen Kategorien des Ausgangsbestand für die Nutzungen WA 4 und 5 und öffentliche Verkehrsflächen die höhere Faktorenspanne und für die Flächen mit Nutzung WA 1,2,3 die niedrigere Faktorenspanne herangezogen.

Für das Grünland (Kategorie I) ergibt sich daher eine Faktorspanne von 0,3 - 0,6 für SO und Verkehrsflächen und von 0,2 - 0,5 bei einer Beanspruchung durch WA. Die Verlandungsvegetation (Kategorie III) wird entsprechend Leitfaden unabhängig von der Eingriffsschwere mit dem Faktor 1,0 ausgeglichen.

Die gewählten Faktoren sind in Tabelle 2 dargestellt.

4 Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen von dem Vorhaben betroffene Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 1,8 ha (vgl. Tabelle 2). Dabei werden ehemals versiegelte Flächen, die in der aktuellen Planung zur Grünfläche gestaltet werden mit einem Faktor von 0,3 dem Ausgleichsbedarf gegengerechnet.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kategorie	Bestand	Eingriff	Ausgleichsfaktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
III	Verlandungsvegetation (Bestand geschützt nach 13d BayNatSchG), die nicht erhalten bleibt	WA 1,2,3+ Verkehrsflächen	1,0	0,02	0,02
		öffentliche Grünflächen	1,0	0,05	0,05
I oben	Grünlandflächen	Verkehrsflächen	0,6	0,83	0,50
		WA 4,5	0,5	0,20	0,10
		WA 1,2,3	0,3	3,78	1,13
		öffentliche Grünflächen	0,0	4,06	0,0
I unten	Versiegelte und Teilversiegelte Flächen	WA 1,2,3 + WA 4,5 + Verkehrsflächen	0,0	0,01	0,0
		öffentliche Grünflächen	-0,3	0,09	-0,03
Summen (ha)				9,0	1,8

5 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Im Bebauungsplan werden innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt ca. 2,35 ha Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Vorgaben des Leitfadens und des § 1a Abs. 3 BauGB werden damit voll erfüllt.

aufgestellt:

Marzling, den

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner