

Gemeinde Kinsau

Bebauungsplan

„Waldacker“

unter Berücksichtigung der 1. Änderung vom 18.08.2015

Die Gemeinde Kinsau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB

Die Bauflächen werden gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche:

Für Grundstücke bis einschließlich 500 qm gilt eine überbaubare Grundfläche (GR) von 100 qm; für Grundstücke größer 500 qm bis einschließlich 1 000 qm gilt eine GRZ von max. 0,2; bei Grundstücken größer als 1 000 qm gilt eine überbaubare Grundstücksfläche (GR) von 200 qm. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO genannten Anlagen um 80 % überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen; Mindestgrundstücksgröße

3.1 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

3.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 650 qm, für Doppelhaushälften 450 qm.

4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.3 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude

- 5.1 Es ist nur der Haustyp E+D zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;
Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 1,50 m
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 22° bis 35°

Alternativ sind ist für die mit WA* gekennzeichneten Grundstücke ein Kniestock von max. 2,55 m zulässig, wobei aber eine maximale Firsthöhe von 8,00 m (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) einzuhalten ist.

- 5.2 Die Gebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und mit Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche ec.) dürfen auch mit Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben aufgeführt werden, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.
- 5.3 Widerkehren und Zwerchgiebel
Sofern eine Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt ist, können Widerkehren und Zwerchgiebel von der festgesetzten Firstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung oder Kniestockhöhe der genannten Bauteile. Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig, Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung bündig mit der Außenwand) sind nur bis zu einer Breite von 40 % der Gebäudelänge zulässig.
- 5.4 Höheneinstellung
OKFFB darf max. 0,30 m liegen über dem höchsten Niveau der am Baugrundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie.
- 5.5 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. 5.2 Satz 3 genannten Bauteile.
Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden allseitig 0,50 m betragen, bei Nebengebäuden 0,30 m.
- 5.6 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und oder senkrechte Holzverschalung, waagrechte Stülpverschalung sowie Wandkollektoren zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kinsau.

6.2 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen. Kellergaragen sind unzulässig.

6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind gegen Versickerung abzudichten.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kinsau.

7.2 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

8. Grünordnung

8.1 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

8.3 Das künftige Gelände muss sich an den Höhen der anliegenden Straßen zu orientieren. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Das natürliche Gelände auf der Grenze ist zu erhalten.

9. Sonstiges

9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.2 Das „Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.



9.3 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe für die Gebäudeheizung (z.B. Ölheizung) ist nicht gestattet.

9.4 Es sind keine Bohrungen für Grundwasser- oder Erdwärmenutzung zugelassen.


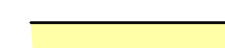
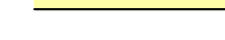
9.5 Es dürfen keine wassergefährdenden Baustoffe verwendet werden.

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

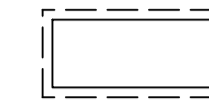
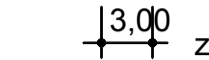
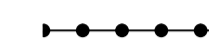
1. Art der baulichen Nutzung

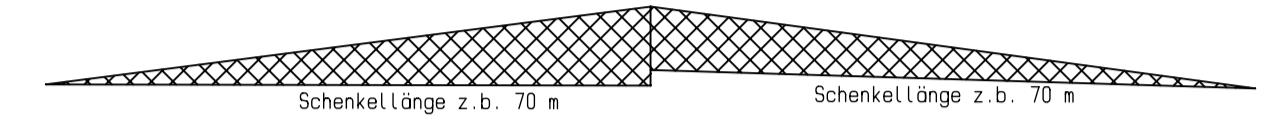
-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Flächen

-  Baugrenze
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche

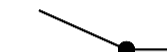
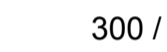
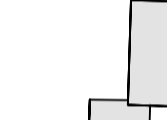
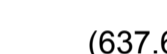
3. Sonstige Planzeichen

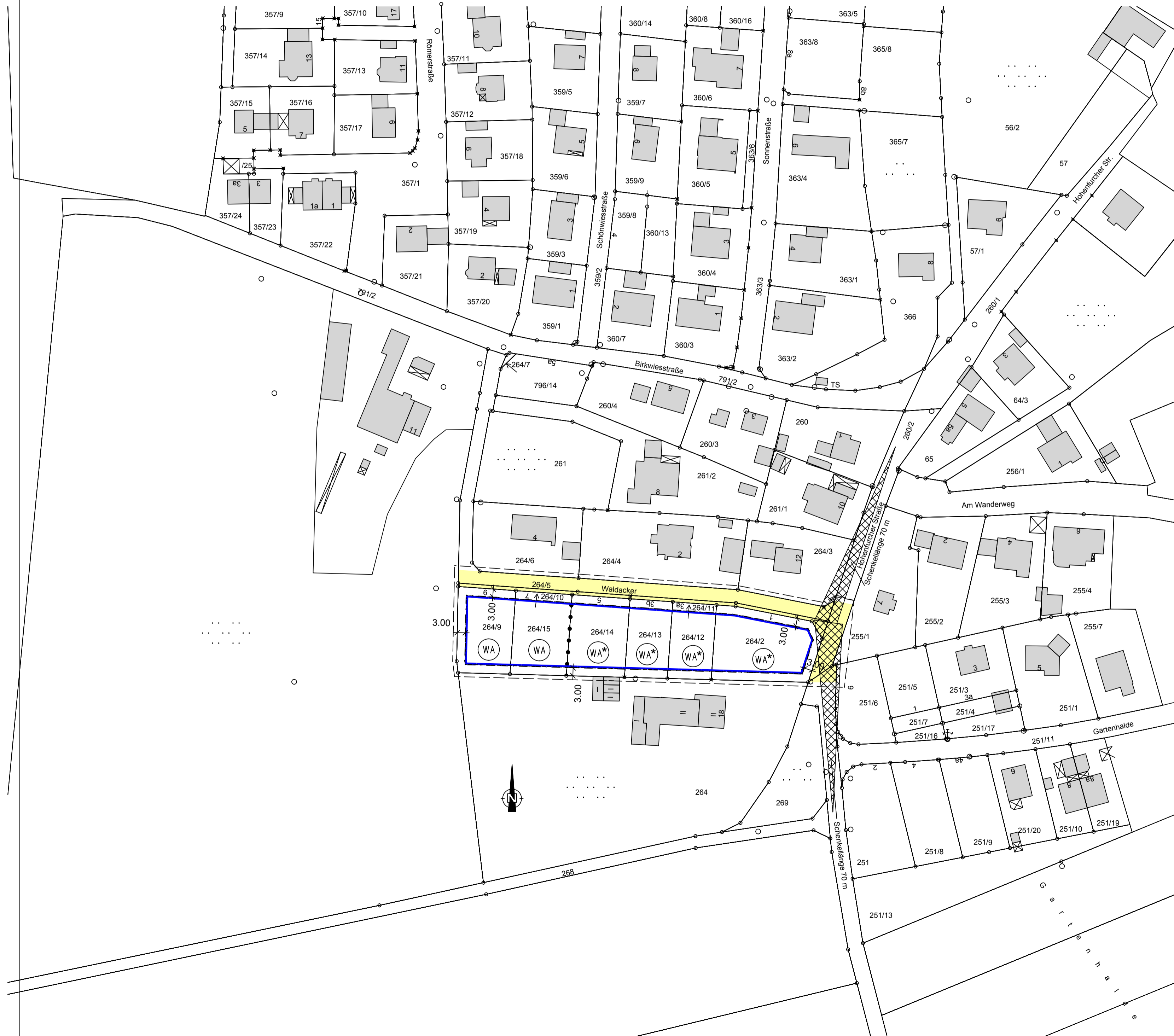
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtfeld:
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücknummer
-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Geländehöhen



Anlage zur 1. Änderung Bebauungsplan Baugebiet "Waldacker" der Gemeinde Kinsau

Lageplan

Maßstab:	Erstellt am:	Erstellt von:
1 : 1000	06.07.2015	VGem Reichling

C. Textliche Hinweise

1. Auf die Möglichkeit von gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung auf den benachbarten Flächen wird hingewiesen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. Es gelten folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:
 - a) Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt (Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen.
 - b) Zur Auffüllung darf nur unbelasteter Bodenaushub der Kategorie Z 0 nach LAGA ohne Fremd Beimengungen verwendet werden. Er darf nicht aus Altlastenverdachtsflächen bzw. aus gewerblich genutzten Gebieten stammen.
 - c) Für die Niederschlagsbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser, wenn möglich, über belebten Oberboden versickert werden soll. Entsprechenden Berechnungen nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 und dem DWA-Merkblatt 153 sind vorzulegen. Informationen zu erlaubnispflichtigen Niederschlagswasserbeseitigung finden Sie auf der Internetseite des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim unter Service/Veröffentlichungen.
 - d) Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - e) Auf den Einbau von sickerfähigen Baugruben- und Rohrleitungshinterfüllungen soll verzichtet werden.
 - f) Es dürfen zu keiner Zeit Schmier- und Treibstoffe in den Untergrund gelangen, weshalb nur mit technisch einwandfreien Geräten gearbeitet werden darf.
 - g) Reparaturen und Wartungsarbeiten an den Maschinen im Schutzgebiet sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist Ölbindemittel auf der Baustelle vorzuhalten und im Bedarfsfall (Auslaufen bzw. Tropfverlusten von Treibstoff und Ölen) unverzüglich einzusetzen.
 - h) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe während der Bauzeit darf nur in ausreichend dimensionierten Auffangwannen erfolgen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 28.11.2014 gefasst.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.11.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2014 bis einschließlich 12.01.2015 öffentlich ausgelegt.
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 28.11.2014) hat in der Zeit vom 09.12.2014 für die Dauer eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.01.2015 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.01.2015 erfolgte in der Zeit vom 29.01.2015 für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.01.2015 hat in der Zeit vom 30.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 10.03.2015 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.03.2015 gebilligt.
8. Der geänderte Planentwurf (Fassung 10.03.2015) wurde vom 26.03.2015 bis 09.04.2015 öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden beteiligt.
9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2015 wurde vom Gemeinderat Kinsau am 10.04.2015 gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den 20.04.2015

gez.
Dollinger, Erster Bürgermeister

10. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.04.2015 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2015 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 11.05.2015

gez.
Hentschke, Verwaltungsrat

E. Begründung zum Bebauungsplan „Waldacker“

I. Grundlagenermittlung und Vorbemerkungen

1. Anlass und bisherige Planungssituation

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Bereich am südlichen Ortsrand. Das Plangebiet umfasst ca. 4.000 qm. Das Plangebiet ist heute dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen Wohnbauflächen für 4 - 5 Wohngebäude geschaffen werden.

Die Bauflächen können über die vorhandene Straße Waldacker erschlossen werden, so dass insoweit die Planung wirtschaftlich und ressourcenschonend ist.

2. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (Nrn. 3.1 und 3.2) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß LEP 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diesen Vorgaben wird die vorliegende Planung gerecht. Der geplante Standort ist angebunden an die bestehende Bebauung. Die Planung kommt gänzlich ohne neue Siedlungsstraßen aus und ist damit äußerst wirtschaftlich.

3. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am im Osten angrenzenden Baugebiet Gartenhalde.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bietet sich aufgrund der umliegenden Wohnbebauung an, wobei der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben ebenfalls Raum gegeben wird. Die Festsetzung einer Höchstzahl an Wohnungen erscheint sinnvoll, um die in diesem Bereich von Kinsau vorhandene kleinteilige Bebauung abzusichern.

Die ermöglichte 1,5 geschossige Bebauung soll den Spagat in Bezug auf die Belange nach einer möglichst guten baulichen Nutzung der Grundstücke einerseits und nach einer sich in das Landschafts – und Ortsbild einfügenden Bebauung andererseits lösen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Wasserwirtschaftsamt aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet (am Rande) der künftigen

Schutzzone IIIA des beantragten Wasserschutzgebiets. Mit Schreiben vom 15.1.2015 wird die Forderung erhoben, Auflagen im Flächennutzungsplan festzulegen. Für die gewünschten Auflagen e), g), h) und k) finden sich nach Einschätzung der Gemeinde Rechtsgrundlagen für eine Festsetzung. Diese wurde in den Festsetzungen durch Text A. 6.3 und 9.3 bis 9.5 aufgenommen. Die vorgeschlagenen Auflagen i), j), k) und o) ergeben sich bereits aus der einschlägigen gemeindlichen Entwässerungssatzung. Im Übrigen wurden die angeregten Auflagen als Hinweise unter C.4 aufgeführt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Durch die Ausweisung von 4-5 Bauplätzen soll dem weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Kinsau Rechnung getragen werden.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.

Es werden im konkreten Fall wegen der Ortsrandlage die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Es wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

SCHUTZGUT BODEN

Baubedingt für Gebäude und Zufahrten werden Flächen verändert und der Oberboden zwischengelagert.

Es sind auf Grund der teilweisen Versiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Durch die Errichtung von Gebäuden wird unversiegelter Boden teilweise versiegelt. Retentionsflächen und Filtervermögen des Bodens zur Grundwasserbildung gehen teilweise verloren. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, was aufgrund des bekanntermaßen kiesigen Bodens im Bereich dieser Lechterrasse möglich ist. Daher können die genannten Auswirkungen somit durch die nicht versiegelten Flächen nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Durch die nur teilweise Versiegelung sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die Gebäude werden am südlichen Ortsrand von Kinsau errichtet. Die Hauptwindrichtung ist von Westen.

In geringem Ausmaß geht gewachsener Boden zur Frischluftbildung verloren. Durch die Nutzung als Wohngebiet sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als gering einzustufen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zurzeit als Grünland genutzt. Artenarme Monokultur herrscht somit vor. Im Planungsgebiet sind keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Spezial protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem bayerischen Naturschutzgesetz bekannt.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefinden im Vordergrund. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion. Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erholung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohnbereiches und Wohnumfeldes relevant.

Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung und die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft und auch die zu erwartenden Emissionen, sowie die Auswirkungen auf die angrenzenden und zukünftigen Bewohner sind hier zu beurteilen.

Durch das Baugebiet wird die Erholungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Fläche ist eben. Die zusätzlichen Gebäude wirken nicht stärker in die vorhandene Landschaft als die bestehende Bebauung. Insbesondere durch den bestehenden ehemaligen Aussiedlerhof südlich des Plangebiets wird die Einwirkung ins Landschaftsbild wesentlich gemildert.

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne diese Bebauungsplanaufstellung würde dieser Bereich in den nächsten Jahren weiterhin als Grünland genutzt werden.

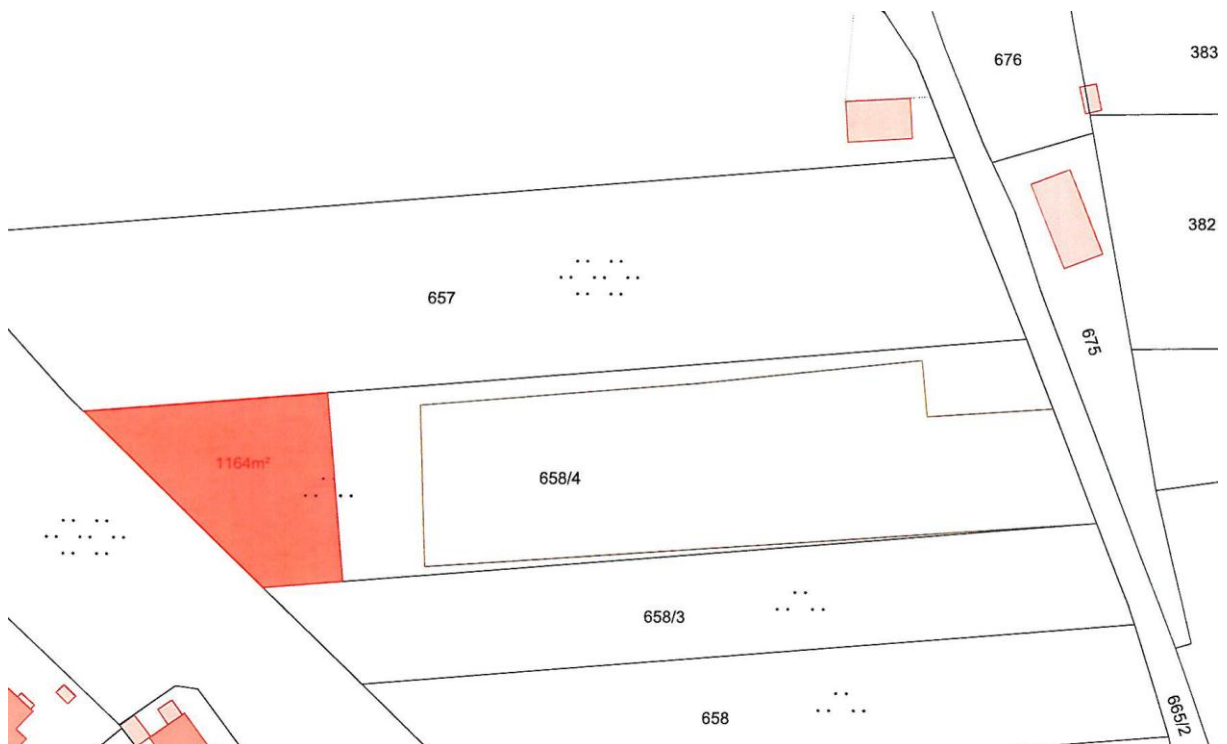
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung LANDSCHAFT:

Die vorgesehenen Pflanzungen können die Einbindung in die Landschaft unterstützen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen. Das Gebiet wird intensiv als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Es ist nach dem Leitfaden eine Fläche Typ B, Kategorie 1. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 0,3, das sind bei einer neuen Wohnbaufläche von etwa 3.880 qm somit bei 1.164 qm. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 658/4 Gemarkung Kinsau durchgeführt. Diese steht im Eigentum der Gemeinde Kinsau. Die Ausgleichsfläche ist in der folgenden Darstellung gekennzeichnet:



Die Ausgleichsfläche, die bisher ebenfalls als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt werden, soll extensiviert werden, indem diese weder mineralisch noch organisch gedüngt wird und lediglich einmal jährlich (nicht vor dem 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts gemäht wird.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Obwohl auch an anderen Stellen weitere Ausweisung von Wohnbauflächen möglich wäre, kommt der Ausweisung an dieser Stelle der Vorzug zu, da durch die bereits vorhandene Erschließung die Bauflächen an dieser Stelle besonders wirtschaftlich und ressourcensparend ist.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Auswirkungen der Planung bereits heute gut abschätzbar sind, erscheint als Monitoring ausreichend, zwei Jahre nach Realisierung der Wohngebäude zu prüfen, ob die vorgeschriebenen Pflanzungen vorgenommen wurden.

8. Immissionen, Altlasten

Im Planbereich gibt es keine besonderen Immissionen. Altlasten im Planbereich sind nicht bekannt.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanaufstellung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

10. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist somit nicht erforderlich.

Kinsau, den 20.04.2015

gez.
Marco Dollinger,
Erster Bürgermeister