

Eingriffsregelung Baugebiet

„Niederlauterbach – Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Strasse“
in Niederlauterbach, Markt Wolnzach

Wohngebiet

0. Planungsvorraussetzungen

Für das Baugebiet „Niederlauterbach – Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Strasse“ in Niederlauterbach, Markt Wolnzach wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünflächengestaltung aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ beträgt 0,3

Versiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes:

Verkehrsfläche für innere Erschließung einschl. Straßenbegleitgrün 0,439 ha

Maximal zu bebauende Fläche: 1,060 ha x 0,3 0,318 ha

max. versiegelte Fläche: 0,757 ha

Versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes:

$$= \frac{\text{Versiegelte Fläche}}{\text{Größe des Plangebietes}} = \frac{0,757 \times 100}{1,92} = 39 \%$$

Die versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes wird weniger als 40 % betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden (Ackerland).

Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, sowie gesetzlich geschützter Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

3. Schutzgebiet Boden

Der Versiegelungsgrad wird auf geeignete Maßnahmen begrenzt.
(Es wird nur die Fahrbahn der Verkehrsflächen versiegelt, Fahrbahnbegleitstreifen werden mit Schotterrasen versehen).

Versiegelung kleiner 40 %

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Das Grundwasser steht ca. 6,0 m unter Gelände an.

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Die Hausentwässerung erfolgt im Trennsystem.

5. Schutzgut Luft/ Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Durch die Ausbildung eines grünen Ortsrandes ist eine sehr gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

7. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gesamter Kompensationsbedarf	8.640 qm
<u>Anrechenbarer Ausgleich im Gebiet</u>	<u>5.600 qm</u>
Externer Ausgleich	3.040 qm

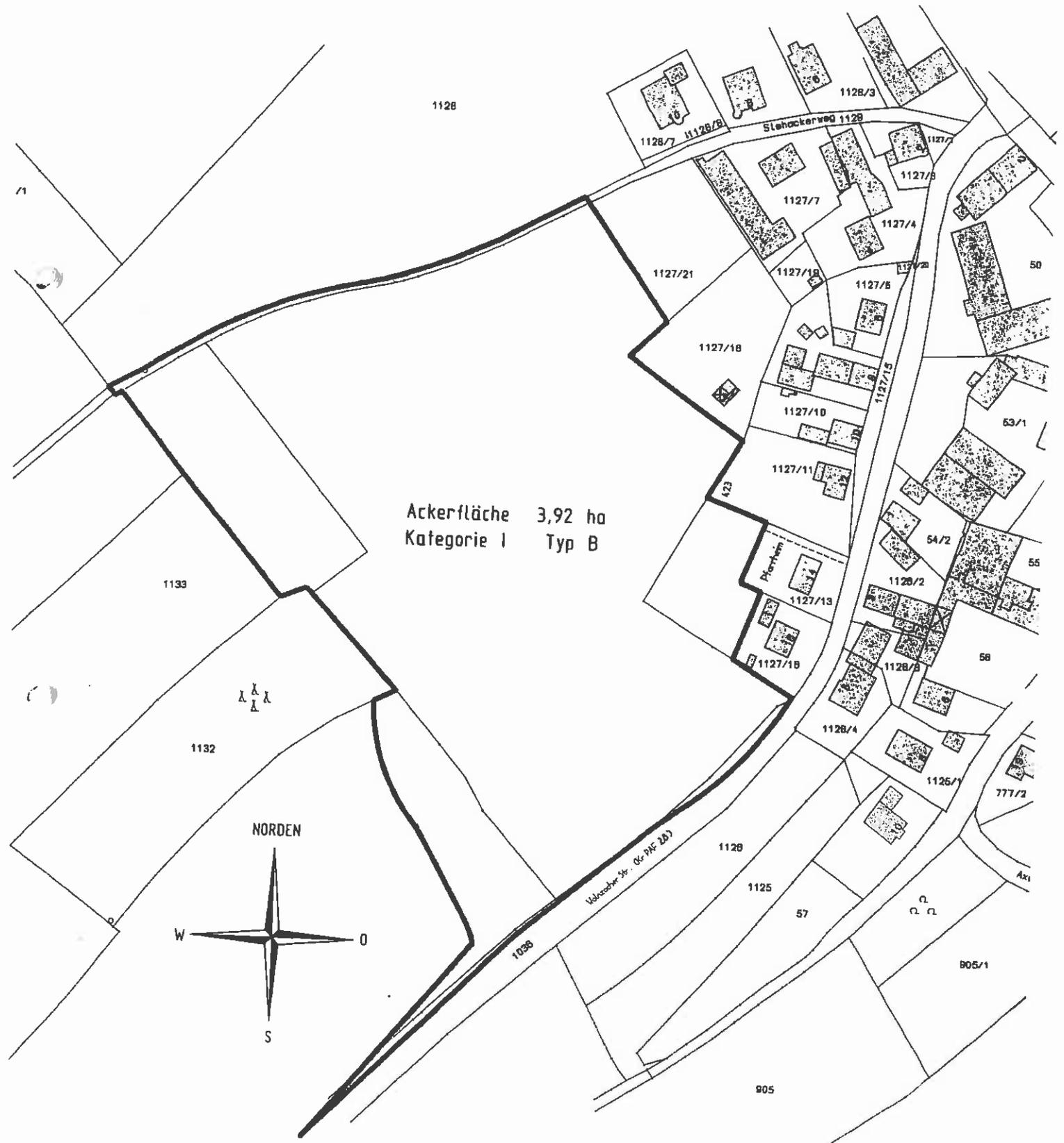
 Abbuchung aus dem Ökokonto

Ermittlung siehe Anlagen 1,2,3,4

Bebauungsplan Nr. 94

des Marktes Wolnzach M. 1: 2000

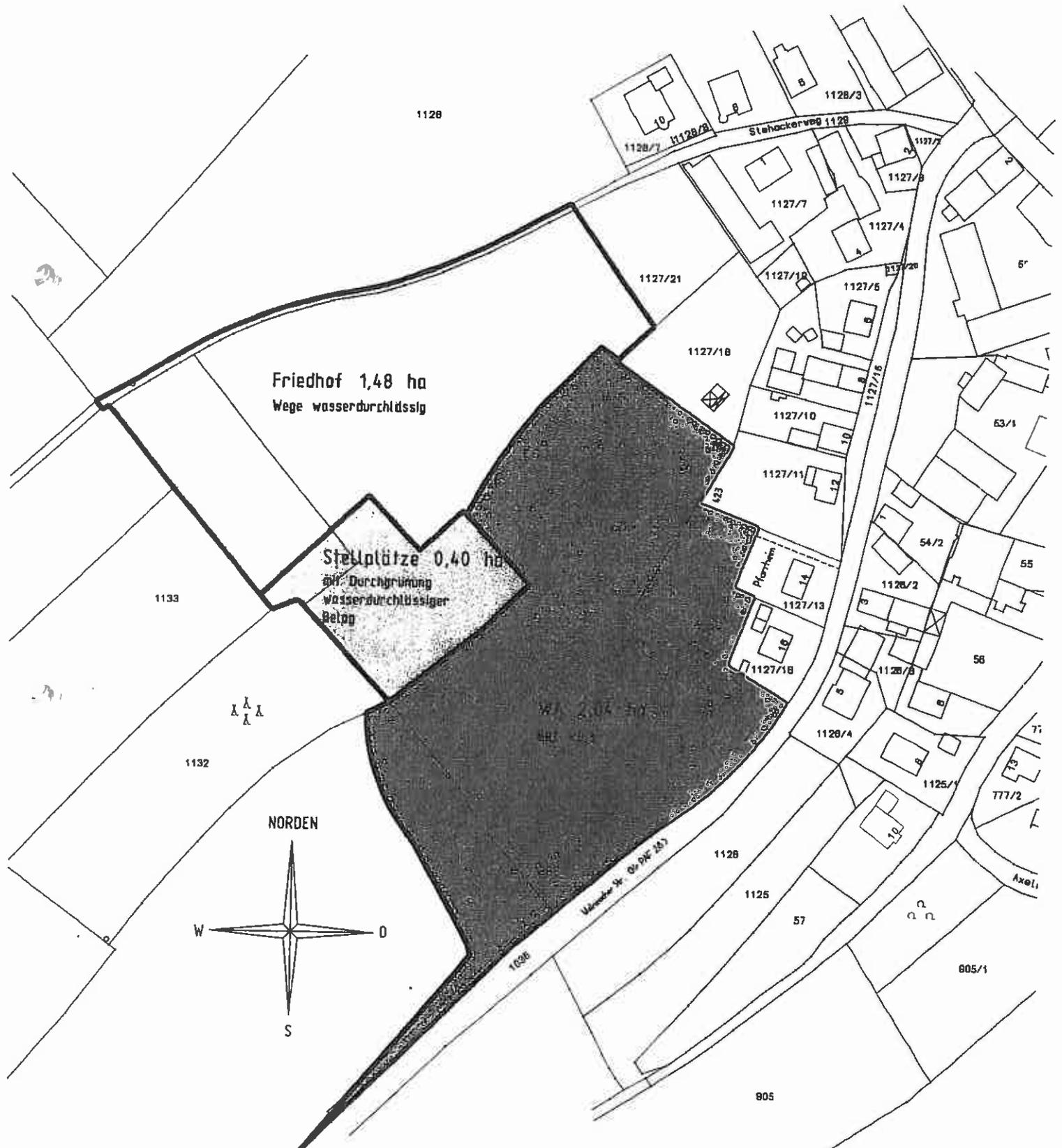
"Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Strasse" in Niederlauterbach, Markt Wolnzach



Bebauungsplan Nr. 94

des Marktes Wolnzach M. 1: 2000

"Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Strasse" in Niederlauterbach, Markt Wolnzach



Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ 1 hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ 2 niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Baumreiheln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auastandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Naturnahe u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Röhren mit Klimategleichfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III (1,0) - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 - (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Nutzung	Wertkategorie	Fläche	Typ der Eingriffsschwere B	Kompensationsbedarf
WA GRZ < 0,3	I	20.400	0,2	4.080
Friedhof Wege wasser- durchlässig	I	14.800	0,2	2.960
Stellplätze Wege wasser- durchlässig	I	4.000	0,4	1.600
Gesamter Kompensationsbedarf				8.640