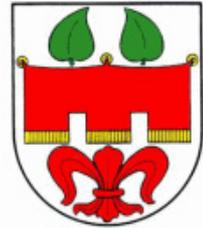


GEMEINDE HERGENSWEILER



BEBAUUNGSPLAN
„AN DER DORFSTRASSE – 1. ERWEITERUNG“

und

2. Änderung BEBAUUNGSPLAN
„AN DER DORFSTRASSE “

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 13.09.2011

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Hergensweiler möchte zur Deckung des Wohnraumbedarfs die bereits im FNP 2002 skizzierte Wohnbauentwicklung im Osten des Hauptortes weiterführen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Hergensweiler stellt deshalb gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ auf, um damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die weitere Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan wird ein Wohnbauquartier im Nordosten von Hergensweiler ausgewiesen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Dorfstraße“ im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ hineinragt, ist zudem eine Änderung des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße“ erforderlich. Der Überschneidungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ wird diese Fläche entsprechend der neuen Nutzung geändert und als Wohnbaufläche festgesetzt.

2 EINORDNUNG IN DIE BESTEHENDEN PLANUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler aus dem Jahre 2002 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu kleineren Teilen Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung / Durchgrünung / Öffentliche Grünfläche, zu größeren Teilen Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ soll zum größten Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zudem soll im Norden eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist somit nur zu Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche zur Wohnbaufläche umgenutzt werden soll, die Gemeinde Hergensweiler jedoch bestrebt ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird beabsichtigt die über den derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan hinausgehenden Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung des Bebauungsplanes „Dorfstraße – 1. Erweiterung“ von einer anderen potenziellen Wohnbaufläche abzuziehen. Dadurch wird bewirkt, dass über den Wohnbauflächenstand des rechtswirksamen Flächennutzungsplans keine zusätzliche Wohnbauflächenvermehrung entsteht.

2.2 Angrenzender Bebauungsplan „An der Dorfstraße“

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ wird eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Dorfstraße“ erfasst. Daher ist zudem eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „An der Dorfstraße“ erforderlich. Der Überschneidungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Dorfstraße“ als private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der Neuauftellung des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ wird diese Fläche entsprechend der neuen Nutzung geändert und als Wohnbaufläche festgesetzt.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von rund 2,46 ha.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke Fl. Nr. 18/3, 18/14 sowie teilweise die Grundstücke Fl. Nr. 101/6, 102, jeweils Gemarkung Hergensweiler.

3.2 Naturräumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Nordosten des derzeitigen Ortsrandes von Hergensweiler und schließt an das Baugebiet „An der Dorfstraße“ an.

Im Nordwesten grenzt der Friedhofsweg an das Gebiet an. Im Nordosten befindet sich eine kartierte Streuobstwiese sowie an die Obstwiese anschließend eine Hofstelle. Im Norden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme von 5 älteren Obstbäumen sind keine naturschutzfachlich bedeutsamen Grünstrukturen vorhanden. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südosten ab. Weitere Angaben zur naturräumlichen Situation enthält der Umweltbericht.

Das Plangebiet wird über den Friedhofsweg, der ab 2014 entsprechend ausgebaut und über das neue Wohngebiet an die Dorfstraße angebunden werden soll, erschlossen.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele

Die Planung dient der Schaffung von neuem Wohnraum nahe des dörflich geprägten Ortskerns und im Anschluss an das Wohnbaugebiet „An der Dorfstraße“ jüngeren Datums. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können. Mit dem Bebauungsplan soll einerseits der individuelle Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark eingeschränkt werden, andererseits soll eine orts-

und landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden. Der Straßenraum soll nicht nur die Innerschließung des neuen Gebietes übernehmen, sondern langfristig zudem als Teilentlastungsstraße für den Ortskern Hergensweiler dienen (bei Entwicklung weiterer Bauflächen im Osten Hergensweiler). Die schonende Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft soll durch Ortsrandeingrünungen gewährleistet werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Auf den bebaubaren Flächen sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes sollen die Gebäudehöhen von Nordwest nach Südost abnehmen.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine zu starke Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in allen Wohnbereichen auf 0,3 beschränkt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Mit der Festsetzung die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) baulicher Anlagen auf 0,3 je Grundstück zu beschränken wird zudem gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 30 % seines Grundstückes überbauen kann.

Um eine ortsbildverträgliche Bebauung und eine schonende Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft zu gewährleisten, sind im Planungsgebiet maximal zwei Geschosse zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Gebäudegestaltung

In Bezug auf Dachform und -neigung lässt der Bebauungsplan mit der Festsetzung von

- Satteldächern mit einer Dachneigung von 24-38 °
- sowie sonstige geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 5° bis 15°

den Grundstückseigentümern großen Freiraum bei der Verwirklichung individueller Bauwünsche.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Auf den Grundstücken Nr. 10 – 13 muss die Dachneigung von geneigten Dächern mit dem natürlichen Gelände verlaufen und kann max. bis zur traufseitigen Südausrichtung gedreht werden.

Diese Festsetzungen sorgen dafür, dass sich die Bebauung in die Landschaft einbindet und damit das harmonische Ortsbild der Gemeinde Hergensweiler auch zukünftig erhalten bleibt.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass die Dachlandschaft mit geneigten Dächern in einem rot bis rotbraunem oder grauem Farbspektrum (ausgenommen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) ausgebildet sein muss.

Dachaufbauten werden nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen, da sie bei flach geneigten Dächern verunstaltend wirken. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 0,5 m betragen, wobei der Abstand zum First senkrecht und nicht in der Dachfläche zu messen ist. Die Länge der Dachaufbauten darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss sich der des Hauptdaches anpassen. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026), dauerhaft reflektierende Materialien sowie Blockbohlen- und Klinkerfassaden nicht zulässig, da sie verunstaltend wirken und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lassen.

4.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über den „nördlichen“ Friedhofweg, der ab 2014 entsprechend ausgebaut werden soll, erschlossen. Die im Wohngebiet in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Erschließungsstraße wird an den „nördlichen“ Friedhofweg angebunden. Südlich der Kreuzung Dorfstraße schwenkt die Erschließungsstraße nach Süden ab und endet an der Geltungsbereichsgrenze. Südlich des Baugrundstücks Nr. 24 wurde ein kleiner Bereich (Verkehrsfläche) freigehalten, um gewährleisten zu können, dass auch ein 3-achsige Müllfahrzeuge bei langsamer Fahrweise durch einmaliges zurückstoßen wenden kann. Die Haupterschließung an das bestehende Verkehrsnetz wird damit über die Dorfstraße und ab 2014 auch über den „nördlichen“ Friedhofweg gewährleistet. Nach Ausbau der neuen Erschließungsstraße soll der Hauptverkehrsstrom der Wohnsiedlung jedoch hauptsächlich über den „nördlichen“ Friedhofweg erfolgen, um dadurch die Dorfstraße sowie den „östlichen“ Friedhofweg zu entlasten.

Der Ausbau der Erschließungsstraße soll innerhalb des Bebauungsplans mit einem einseitigen Fußweg erfolgen. Insgesamt sind an der Erschließungsstraße 11 öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen. Weitere Stellplätze entlang des Straßenraumes werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt, da mit der Festsetzung auch die genaue Lage der privaten Garagen/Carports und deren Zufahrten festgesetzt werden müsste. Damit würden die Grundstückserwerber in der Bebaubarkeit der Grundstücke stark eingeschränkt. Die Ausweisung weiterer öffentlicher Stellplätze ist jedoch im Rahmen der straßentechnischen Ausführungsplanung durch Markierung des Straßenraumes auf der Erschließungsstraße dennoch möglich. Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindungen wird das Gebiet über zwei weitere Fußwege an die bestehende Bebauungsstruktur angebunden.

Zusammenfassend soll das neue Baugebiet also ab 2014 über den „nördlichen“ Friedhofweg erschlossen werden. Nachgeordnet fließt der Verkehr zur B12 dann entweder weiter über die Altmannstraße oder über die Hauptstraße zur Bahnhofsstraße-Pfänderstraße. Das bedeutet, dass die Haupterschließungsstraße des Plangebietes kurz- und mittelfristig ausschließlich Erschließungsfunktionen wahrnimmt. Nach Süden ist mittel- bis langfristig eine Anbindung zum Leiblachweg – Herigerstraße angedacht.

Bei der Fortführung der langfristigen Siedlungsentwicklung im Südosten von Hergensweiler ist dann beabsichtigt, diese neuen Wohnbauflächen über die jetzt teilweise vorgesehene Haupterschließungsstraße anzubinden. Das bedeutet, dass langfristig betrachtet sich der Charakter der jetzt vorgesehenen Haupterschließungsstraße zu einer Teilentlastungsstraße verändern wird. Wenn langfristig diese Veränderungen des Verkehrsnetzes eintreten, dann verändert sich mit der zunehmenden Verkehrsfrequenz auch das Emissionsverhalten. Derzeit nur als Haupterschließungsstraße des Plangebietes betrachtet, ist von keinen Lärmüberschreitungen in Anlehnung an die Empfehlungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 und der Grenzwerte der 16. BImSchV auszugehen.

Um die langfristigen Veränderungen betrachten zu können, wurde von der Gemeinde das Büro Sieber, Lindau mit einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beauftragt. Hierzu liegt ein Bericht in der Fassung vom 04.03.2011 vor. Darin wird festgehalten, dass bei einem langfristig beabsichtigten Ausbau des Verkehrsnetzes die Lärmemissionen im Wohnumfeld der derzeitigen Haupterschließungsstraße (Teilentlastungsstraße) bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h die Empfehlungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten werden. Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung der Haupterschließungsstraße (Teilentlastungsstraße) auf 30 km/h werden die Empfehlungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 nur noch geringfügig überschritten, während die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Unabhängig von diesen Ergebnissen, die das Lärmverhalten bei einer langfristigen Verkehrsnetzveränderung prognostizieren, wird die Gemeinde Hergensweiler die Haupterschließungsstraße (Teilentlastungsstraße) bereits jetzt (Erschließungsstraße) als Zone 30 (straßenverkehrsrechtliche Regelung) ausweisen.

Nachdem derzeit die angeführten langfristigen Entwicklungen im Bereich der Siedlung und des Verkehrsnetzes zeitlich nicht definierbar sind, (es handelt sich bei dem Zeitraum wahrscheinlich um den Bereich der nächsten 20 – 30 Jahre) geht die Gemeinde Hergensweiler in der Abwägung aller Belange derzeit ausschließlich von der Erschließungsfunktion der Straße für das Baugebiet „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ aus. Gleichwohl weist die Gemeinde Hergensweiler auf die langfristig beabsichtigte Entwicklung hin.

4.4 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht eine weitgehende Durchgrünung sowie die bestmögliche Einbindung der neuen Baugebiete in die Landschaft vor. Hierzu sind umfangreiche Eingrünungen im Osten durch Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken in räumlicher Zuordnung zur Erschließungsstraße vorgesehen. Zudem wird das Baugebiet im Westen um eine Baureihe reduziert, um eine weiträumige Wahrnehmbarkeit aus westlicher Richtung von der B12 zu vermeiden. Ungeachtet dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen v.a. auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden verursachen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind weitere umfangreiche Eingrünungen im Norden durch die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Obstgehölzen sowie die Pflanzung von Laubgehölzen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche im Thannenmoos östlich des Umgriff erbracht.

4.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde das Büro Sieber (Lindau) beauftragt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass in Teilbereichen des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen werden müssen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 04.03.2011 liegt dem Bebauungsplan bei. Bezüglich der Ergebnisse wird auf das beiliegende Gutachten sowie auf das Kap. 4.3 Verkehrskonzept verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen bezüglich des Einsatzes von Festbrennstoffen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen besteht die Anforderung diese Festsetzungen zu treffen, da der nächtliche Abfluss von Kaltluft innerhalb des Plangebiets, die Ausbreitung von warmen Rauchgasen aus privaten Feuerungsanlagen begünstigt. Aufgrund der mäßigen Windgeschwindigkeit kann in Bodennähe durch geringe übergeordnete Strömungen die Kaltluftfließrichtung deutlich variieren. Dies kann insbesondere in den Morgenstunden zu einer immissionsrelevanten Verbreitung der Rauchgase führen. Zur Vermeidung einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität im Planungsgebiet wird von der Gemeinde, der Einsatz von Festbrennstoffen (z. B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungen untersagt und in Einzelöfen (z. B. Kachelöfen, Heizungsherden usw.) sowie offenen Kaminen nur gelegentlich (4 bis 5 mal pro Monat) zugelassen. Von den genannten Regelungen ausgenommen sind Peletts aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 08/2007 oder Holzpeletts mit gleichwertiger Qualität, da eine dem Stand der Technik entsprechende mit Holzpeletts beschickte Feuerungsanlage ca. 16-mal weniger Kohlenmonoxid und ca. neun Mal weniger organische Kohlenwasserstoffverbindungen (Gesamt-C) emittiert als eine Holzeinzelfeuerungsanlage. Auch die Staubemission ist rund um das 2 ½ -fache geringer als bei einer Holzeinzelfeuerungsanlage. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Luft ist bei Einhaltung der Festsetzungen somit auszuschließen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das Kanalnetz der Gemeinde Hergensweiler mit Anschluss an die Kläranlage Wangen. In die Schmutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser, in die Regenwasserkanäle nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass für Stellplatzflächen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrassen, Rasengittersteine oder andere versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind. Das von privaten Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit gegeben ist. Dabei wird das Anlegen von Rigolen empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, das Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch vertragliche Regelung von der Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters durchgeführt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der "THÜGA" (Sitz Bad Waldsee) sicher gestellt.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch den Zweckverband Abfallentsorgung Kempten ("ZAK").

5 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§14,15 BNatSchG und §1a Abs.3 BauGB

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung Natur und Landschaft (Anlage Plan 1)

Zur Beschreibung der Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Biotope/Arten und Landschaftsbild siehe Umweltbericht Kap.3.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Bay.Leitfaden zur Eingriffsregelung:

BAY.STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN - StMLU - (2003): Leitfaden des Bay.Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen - AG "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung": Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2.erweiterte Auflage.

Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft (Anlage Plan 2)

Die einzelnen Schutzgüter sind entsprechend den Vorgaben des Leitfadens naturschutzfachlich wie folgt zu bewerten:

Schutzgut	Beschreibung nach Leitfaden	Bewertung
Boden	anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Wirtschaftsgrünland intensiv, private Grünfläche)	II unten
Grundwasser	nicht relevant	-
Oberflächenwasser	nicht relevant	-
Lokalklima	Kaltluftentstehungsfläche als Teilbereich ausgedehnter Kaltluftentstehungsflächen	I oben
Biotope/Arten	Intensivgrünland, Private Grünfläche, Streuobstgehölze (kartiertes Biotop)	I oben II oben
Landschaftsbild	obere Hanglage im Westen (Moränenrücken) Ebene Lage östlich und westlich Dorfstrasse Geländestufe im Osten	III I oben II oben

Bewertungsrelevant ist das Schutzgut Landschaftsbild. Die Bedeutung des Gebietes ergibt sich v.a. aus der exponierten Lage des Gebietes auf einem Moränenrücken und der aufgrund des differenziert ausgebildeten Feinreliefs unterschiedlich ausgebildeten Geländeneigungen:

Lage	Beschreibung nach Leitfaden	Bewertung	Fläche
obere Hanglage im Westen	exponierte, weithin einsehbare Lage oberhalb der bestehenden Bebauung, mäßig steil nach Südosten abfallend	hoch – Stufe III	5.000 qm
mittlere Lage westlich und östlich der Dorfstraße	ebene Fläche in Anbindung an bestehendes Wohnbaugebiet	gering – Stufe I	10.100 qm
untere Hanglage im Osten (Geländestufe)	vglw. steiler Hangbereiche (Geländestufe)	mittel – Stufe II	8.760 qm
Straßen, Nebengebäude	-	-	730 qm
Summe			24.590 qm

Ermittlung der Eingriffsfläche und -schwere (Anlage Plan 3)

Zur Anrechnung kommen alle Flächen im Umgriff mit Ausnahme

- der Ausgleichsfläche im Norden (3.760 qm),
- der bereits versiegelten Flächen Friedhofstraße und Dorfstraße (420 qm).

Zusammen ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von 20.410 qm.

Mit der Darstellung Wohnbaufläche ergibt sich Eingriffstyp B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. In Abhängigkeit der Flächenbewertungen ist die Spanne des anzusetzenden Kompensationsfaktors auf den vorliegenden Flächen unterschiedlich anzusetzen:

Gebiet	Spanne Kompensationsfaktor
geringer Bedeutung (I)	0,2 bis 0,5
mittlerer Bedeutung (II)	0,5 bis 0,8
hoher Bedeutung (III)	1,0 bis 3,0

Weiterentwicklung der Planung: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Anlage Plan 4)

Zur Verringerung der Eingriffsfolgen sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der Baufläche im Westen, Festsetzung als Grünfläche (Vermeidung Auswirkungen Landschaftsbild)
- Eingrünung des Baugebietes durch Pflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen (Minderung Auswirkungen Landschaftsbild)
- Pflanzgebote von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken dicht an den Erschließungsstraßen (Minderung Auswirkungen Landschaftsbild)
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken (Minderung Auswirkungen Landschaftsbild)
- Anlage der Pkw-Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial, Schotterrasen, Rasengitterpflaster oder anderen versickerungsfähigen Belägen (Minderung Auswirkungen Boden)

- Dachbegrünung der Nebengebäude (Minderung Auswirkungen Boden, Wasser und Landschaftsbild)

Es ergeben sich Minderungseffekte v.a. bezgl. der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, teilweise auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Verlust Wertstufe	Verlustfläche (qm)	Spanne Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden	Angewandter Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (qm)
Wertstufe I	8.950	0,2 bis 0,5	0,2	1.790
Wertstufe II	8.760	0,5 bis 0,8	0,5	4.380
Wertstufe III	2.700	1,0 bis 3,0	1,0	2.700
	20.410			8.870

Kompensationsmaßnahmen (Anlage Plan 4)

Im Umgriff des Bebauungsplanes ergeben sich Ausgleichsmöglichkeiten im Norden auf einer Gesamtfläche von 3.760 qm.

- Anlage/Entwicklung einer Streuobstwiese (Zielerreichungszeitraum 20 Jahre)
- Pflanzung von wegbegleitenden Laubbäumen I. Ordnung.
- Mit der Verlegung der Friedhofstrasse im Nordwesten des Umgriffs ergibt sich eine Entsigelung auf rund 90 qm.

Der weitere Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplans, südöstlich des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche von Flst. 102. Hier sollen mit verschiedenen Maßnahmen die vorhandenen Moorflächen naturschutzfachlich aufgewertet werden:

- Verlegung des am südöstlichen Rand der Ausgleichsfläche verlaufenden Grabens auf einer Länge von rund 100 m um ca. 10 m nach Norden; Neuanlage als naturnahes, strukturreiches Gewässer mit gewässerbegleitenden Gehölzen (Südufer). Für die Bachverlegung und Gehölzpflanzungen gilt der Zielerreichungszeitraum von 5 Jahren.
- Dem Bach vorgelagert sind Vernässungsbereiche anzulegen. Es entsteht ein Übergangsbereich (Pufferzone) zum östlich angrenzenden Übergangsmoorkomplex Thanenmoos. Es sollen geringe Erdmodellierungen geschaffen werden. Bestehende Drainagen müssen ggf. herausgenommen werden. Der Zielerreichungszeitraum liegt bei 5 Jahren.
- Extensivierung Intensivgrünland im Übergang zu den Vernässungsbereichen. Die Extensivierung soll folgendermaßen erfolgen (Zielerreichungszeit 10 Jahre):
 - die ersten zwei Jahre: viermalige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngung
 - die folgenden Jahre: zweimalige Mahd pro Jahr

Grundsätzlich gilt: Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren, auf die Ausbringung von Gülle ist zu verzichten, die Düngung darf nur mit Festmist erfolgen, kein Mineraldünger.

Mit diesen Maßnahmen ergibt sich eine Aufwertung um eine Wertstufe auf einer Gesamtfläche von 5.020 qm.

Die angegebenen Zielerreichungszeiträume gelten nach Durchführung der Herstellungskontrolle durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Ausführung der angegebenen Ausgleichsmaßnahmen soll zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet erfolgen.

Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz

rechnerischer Ausgleichsbedarf (qm)	Ausgleichsmaßnahme	Fläche (qm)	Wertstufe vor und nach Durchführung der Maßnahme	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche (qm)
	<u>Ausgleich im BPlan Umgriff:</u>				
	Anlage Streuobstwiese	3.760	I oben → II oben	1,0	3.760
	Entsiegelung TF Friedhofsweg	90	0 → II oben	1,0	90
	<u>Ausgleich extern:</u> TF Flst. 102				
	Verlegung Bach, Pflanzung Gehölze, Vernässung	2.600	I oben → II oben	1,0	2.600
	Extensivierung Grünland	2.420	I oben → II oben	1,0	2.420
8.870					+ 8.870

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

6 FLÄCHENBILANZ

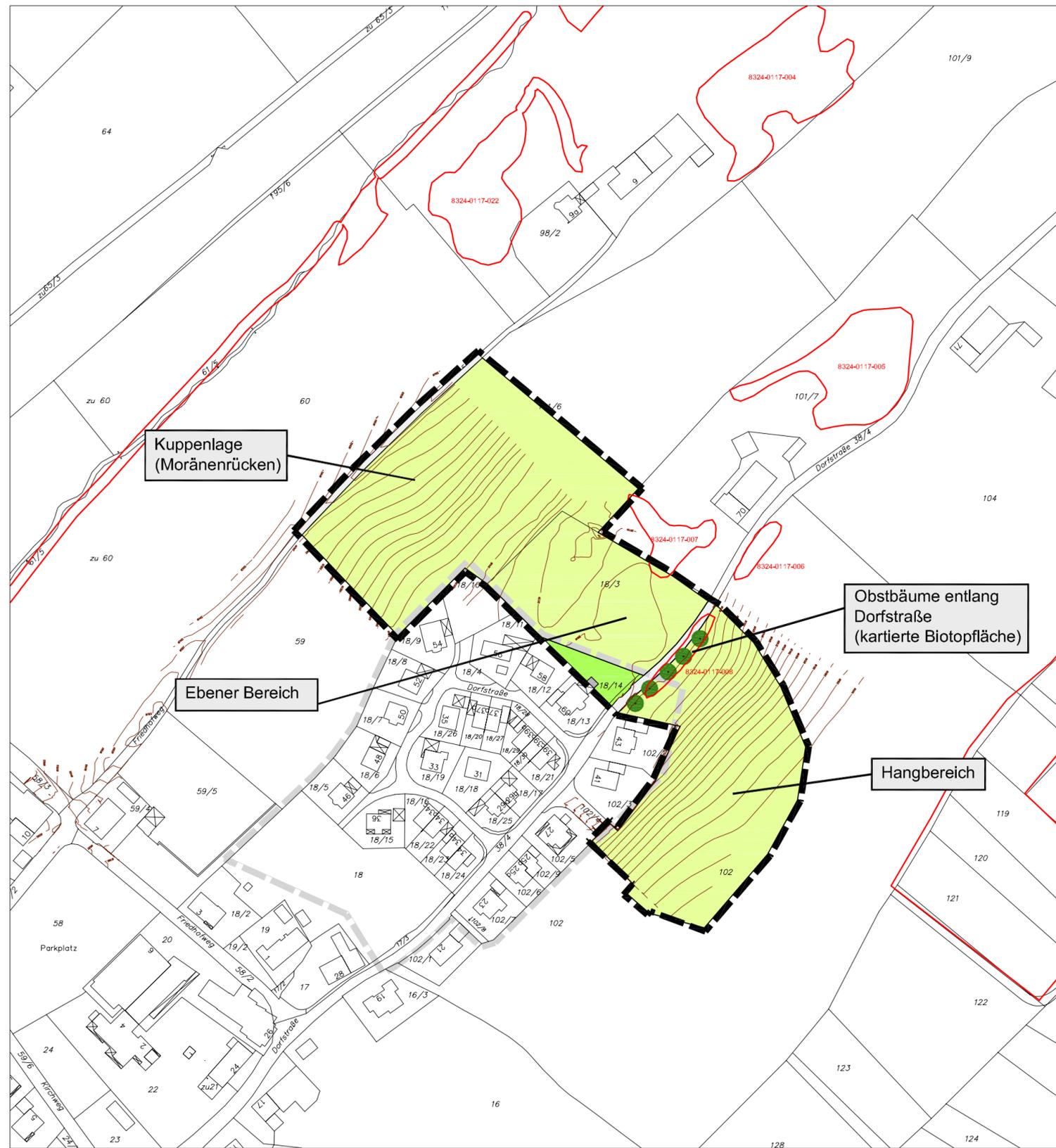
Geltungsbereich	24.600 m ²
Baufläche (Wohnen + Private Grünflächen)	15.900 m ²
Öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.100 m ²
Verkehrsfläche (Straßen, öffentl. Stellplätze, Wege, Versorgung)	3.600 m ²

ANLAGEN

- Plan 1: Bestand Biotope/Nutzungen M 1:2.000**
- Plan 2: Bewertung Natur und Landschaft M 1:2.000**
- Plan 3: Eingriffsbeurteilung M 1:2.000**
- Plan 4: Grünordnerisches Maßnahmenkonzept mit Festsetzungen der Grünordnung M 1:1.000**

Rasterlärmkarte der Verkehrslärm-Immissionen (Geschwindigkeit 30 km/h) Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

Rasterlärmkarte der Verkehrslärm-Immissionen (Geschwindigkeit 30 km/h) Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)



Bestand Biotope / Nutzungen

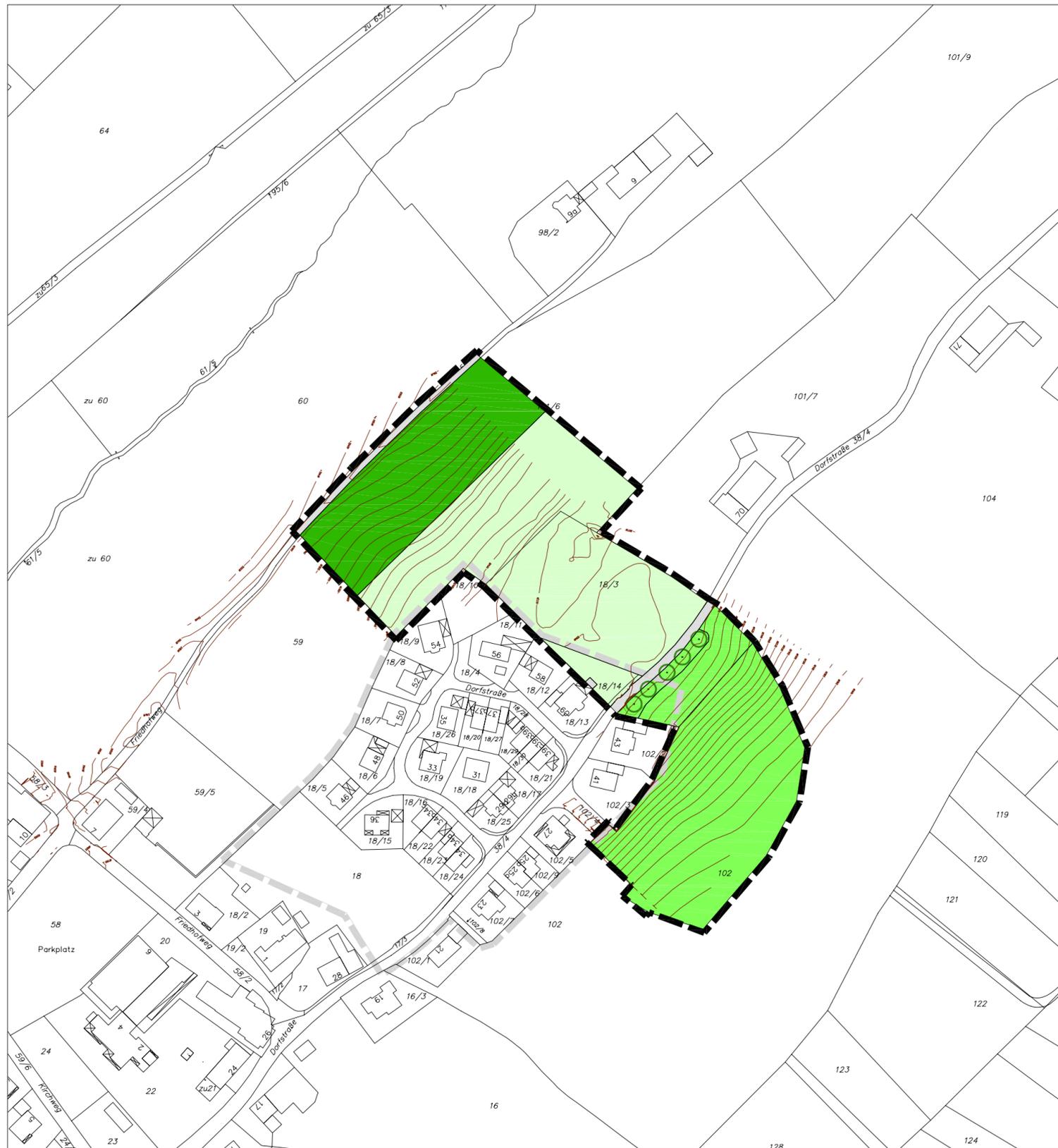
-  Intensivgrünland
-  Privatgarten
-  Obstbaum
-  Biotop nach Landesbiotopkartierung mit Nummer
-  Strasse
-  Gebäude

-  Grenze Geltungsbereich
Bebauungsplan "An der Dorfstraße 1. Erweiterung"
-  Grenze Geltungsbereich bestehender
Bebauungsplan "An der Dorfstrasse"



Anlage zur Begründung

PROJEKT	Bebauungsplan "An der Dorfstrasse - 1.Erweiterung"		
PLAN	NR. 1	INHALT Bestand Natur und Landschaft	MAßSTAB 1: 2.000
AUFTRAGGEBER	 Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER	 Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung, 3D-Animation Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		
bearbeitet / gezeichnet geprüft	DATUM August/November 2010 13.09.2011	NAME as Stern	



Bewertung

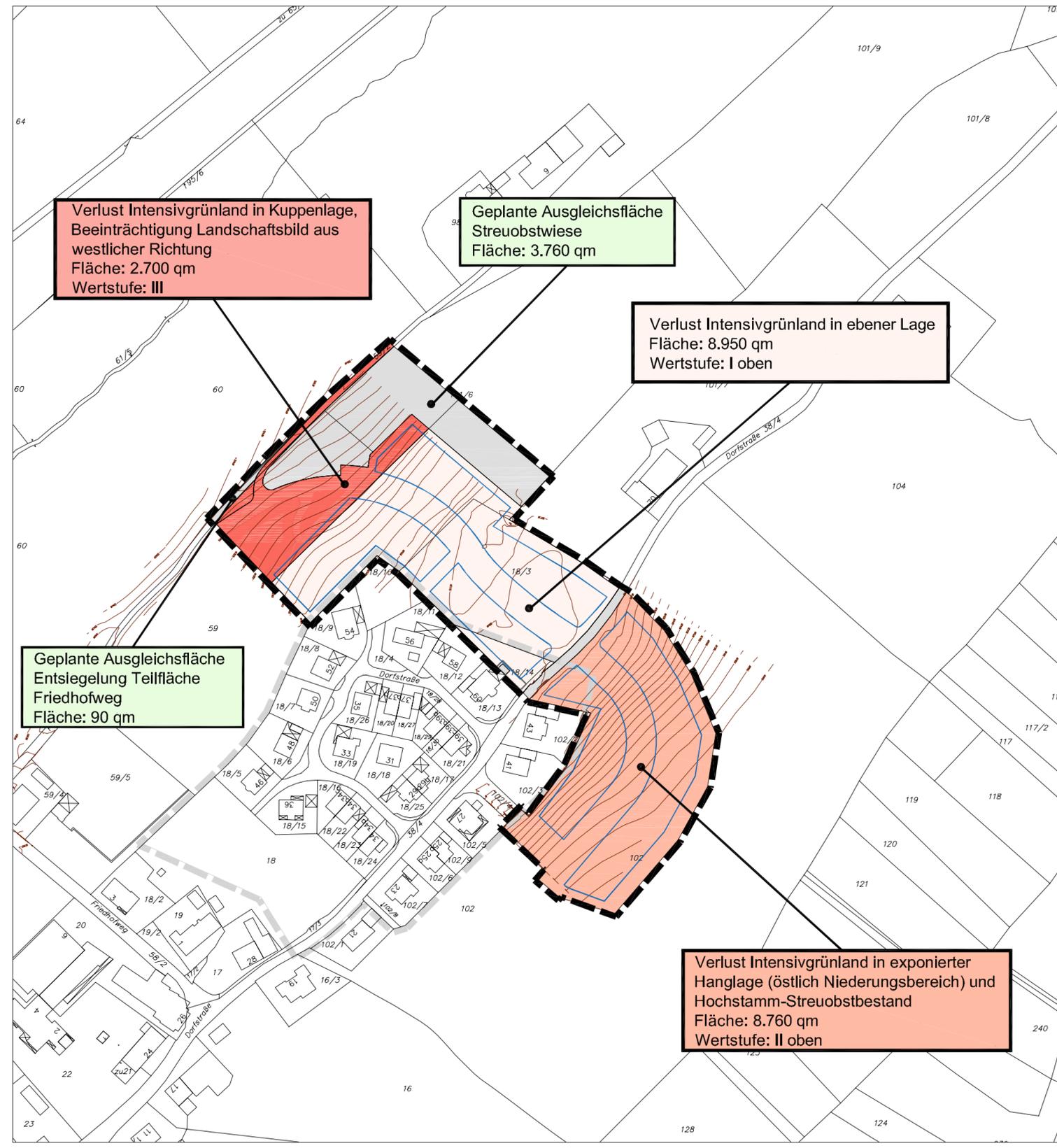
-  ohne Bewertung
-  Wertstufe I unten *(nicht vorhanden)*
-  Wertstufe I oben
-  Wertstufe II unten *(nicht vorhanden)*
-  Wertstufe II oben
-  Wertstufe III

-  Grenze Geltungsbereich
Bebauungsplan "An der Dorfstraße 1. Erweiterung"
-  Grenze Geltungsbereich bestehender
Bebauungsplan "An der Dorfstrasse"



Anlage zur Begründung

PROJEKT	Bebauungsplan "An der Dorfstrasse - 1. Erweiterung"		
PLAN	NR. 2	INHALT Bewertung Natur und Landschaft	MAßSTAB 1: 2.000
AUFTRAGGEBER	 Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER	 Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung, 3D-Animation Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		
bearbeitet / gezeichnet	DATUM	NAME	
geprüft	August/November 2010	as	
	13.09.2011	Stern	



Bewertung

-  Fläche ohne Eingriff
-  Verlust Wertstufe I oben
-  Verlust Wertstufe II oben
-  Verlust Wertstufe III
-  Baufenster
-  Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan "An der Dorfstraße 1. Erweiterung"
-  Grenze Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan "An der Dorfstrasse"



Anlage zur Begründung

PROJEKT	Bebauungsplan "An der Dorfstrasse - 1. Erweiterung"		
PLAN	NR. 3	INHALT Eingriffsbeurteilung Natur und Landschaft	MAßSTAB 1: 2.000
AUFTRAGGEBER	 Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER	 Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung, 3D-Animation Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		
bearbeitet / gezeichnet	DATUM	NAME	
geprüft	August/November 2010	as	
	13.09.2011	Stern	



Festsetzungen Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Pflanzung Laubbaum I. Ordnung
- Pflanzung Laubbaum II. Ordnung
- Pflanzung Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzung Obstgehölz
- Pflanzung Laubbaum II. Ordnung auf privaten Grundstücken in Zuordnung zum Straßenraum

Hinweis:
Alle Pflanzungen sind entsprechend der vorgegebenen Pflanzlisten entsprechend der Satzung durchzuführen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Graben/ Bach
- Gewässerbegleitende Gehölze
- Vernässungsbereich, Feuchtwiese
- Extensivierung Grünland

Festsetzungen Bebauungsplan

- Baufenster
- Wohnbaufläche
- Verkehrsfläche
- Fläche für Versorgung

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan "An der Dorfstraße 1. Erweiterung"
- Grenze Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan "An der Dorfstraße"
- Fläche nach Landesbiotopkartierung Bayern

Anlage zur Begründung

PROJEKT		Bebauungsplan "An der Dorfstraße - 1. Erweiterung"		
PLAN	NR.	INHALT	MAßSTAB	
	4	Maßnahmen Grünordnung/ Externe Ausgleichsmaßnahme	1: 1.000	
AUFTRAGGEBER		Gemeinde Hergensweiler Friedhofweg 7 88138 Hergensweiler		
PLANVERFASSER		Ortsplanung + Städtebau Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung Gutachten Ökologie + Naturschutz 3D-Visualisierung, 3D-Animation Marktplatz 4 88131 Lindau (B) www.stadt-land-see.de		
bearbeitet / gezeichnet	DATUM	NAME		
geprüft	August/November 2010	as		
	13.09.2011	Stern		

