

Markt Allersberg

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 25

„Im Keinzel“

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

01. 08. 2012

Planung:

Mathias Overbeck
Architekt + Stadtplaner BDA

Holzstr. 11
80469 München

Team 4
Landschaftsarchitekten BDLA

Oedenbergerstr.65
90491 Nürnberg

Satzung

Für den Bebauungsplan Nr. 25 mit Grünordnung des Marktes Allersberg für das Gebiet „Im Keinzel“.

Der Markt Allersberg erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

A) Festsetzungen

§ 1 Art der Nutzung

- 1.1 Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs.1 und 2 BauNVO ausgewiesen.
Die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.2 Eine Teilfläche im Westen und Süden wird als Verkehrsfläche – öffentlicher Feld- und Waldweg festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

§ 2 Maß der Nutzung

- 2.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Baufeldern festgesetzten Höchstwerte.
Die gem. Art.45 BayBO als Aufenthaltsräume definierten Flächen der Dachgeschosse werden auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.2 Je Grundstück/Haus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Bauraum)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf den Straßen abgewandten Seiten durch Terrassen oder Stege um bis zu 3,0 m überschritten werden.

§ 5 Höhenentwicklung, Wandhöhen

Die zulässigen Wand-, First- bzw. Traufhöhen beziehen sich auf OK Straßenmitte der jeweiligen Wohnwege bzw. nächstgelegenen Verkehrsflächen und werden gemessen am Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Wand-, First- bzw. Traufhöhen sind Höchstmaße und in den Nutzungsschablonen, in Abhängigkeit von der gewählten Dachform bzw. -neigung, festgesetzt.

Im Bauantrag ist die Höhenentwicklung im Schnitt bis zur Straßenmitte darzustellen und zu vermaßen.

§ 6 Verkehrsflächen

6.1 Die Stellplätze (Längsparker) an der öffentlichen Strassenverkehrsfläche dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

6.2 Die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wohnwege müssen auf mindestens einem Drittel der Gesamtfläche mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

6.3 Die als Fußwege festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) des Marktes Allersberg vom 16.03.1995

7.2 Alle privaten Einfahrten, Vorplätze, Stellplätze etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Strasse hin mit entsprechenden Rinnen ausgestattet werden. Alle Regenwässer sind grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, überschüssige Mengen können über den Regenwasserkanal in die Rückhaltungen eingeleitet werden.

§ 8 Versorgungsanlagen, Leitungsführung von Strom- oder Fernmeldekabeln

Bei der Trassierung von Kabeltrassen ist darauf zu achten, dass Mindestabstände von Bäumen gem. DIN 1998 (2,5m Abstand, alternativ Kabelverrohrung) eingehalten werden oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Bei vorhandenem Baumbestand gilt vorgenanntes für nachträgliche Kabelverlegung sinngemäß.

Bei Lampenstandorten sind die festgesetzten Bäume zu berücksichtigen. Es sind mindestens 10 m Abstand von Bäumen vorzusehen.

§ 9 Bauliche Gestaltung

9.1 Folgende 4 Dachformen sind im gesamten Baugebiet zulässig:

- steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad über dem Erdgeschoss (E+D) mit oder ohne Dachgauben.

- flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 26 Grad über dem Obergeschoss (II) ohne Dachgauben. Hier ist auch ein allseits abgewalmtes Dach mit gleicher Dachneigung möglich.

- Am First versetzte Dächer mit flachem Dach (18 bis 26 Grad) ohne Dachgauben. Die Höhe des Versatzes am First darf maximal 1,50 m betragen, die niedrigere Firsthöhe muss mindestens 1,00 m niedriger sein, gemessen von OK First zu OK First. Bei unterschiedlich großen Dachflächen muss die kleinere der beiden Flächen mindestens 40 % der Gesamtfläche betragen.

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 bis 18 Grad. Für Gebäude mit Pultdächern gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Traufhöhen.

Die Dächer von Anbauten und angebauten Garagen müssen unter der Traufe des Hauptgebäudes angesetzt werden, wobei deren Dachneigung freigegeben ist.

- 9.2 Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften einheitlich zu gestalten. Dachneigung und - Deckung werden von der erstgebauten Haushälfte vorgegeben und sind für das anzubauende Haus zu übernehmen. Strassenseitig sind die Häuser in einer einheitlichen, gemeinsamen Fassadenflucht zu errichten.
- 9.3 Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude – entweder Satteldachgaube oder Schleppgaube – zulässig.
- 9.4 Zwerchgiebel sind nur in Verbindung mit Satteldachgauben zulässig und mit einer um mindestens 0,50 m niedrigeren Firsthöhe als der des Hauptfirstes. Die Dachneigung ist der Neigung des Hauptdaches anzugleichen.
- 9.5 Satteldachgauben sind nur als Einzelgauben bis zu einer Breite von maximal 2,00 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Satteldachgauben auf einer Dachfläche darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 9.6 Schleppgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 6/10 der Dachlänge zulässig. Der Abstand der Gauben von der Giebelwand muss mindestens 1/6 der Dachlänge betragen.
- 9.7 Der seitliche Abstand der Zwerchgiebel sowie jeglicher Dachgauben von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.
- 9.8 Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.
- 9.9 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 75 cm, und am Ortgang bis max. 40 cm zulässig.

§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie Stützmauern, sind zu den Strassen hin bzw. entlang der Straßen unzulässig.
- 10.2 In den rückwärtigen Gartenbereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,75m und mit einem Grenzabstand von mindestens 2,0m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m über Gelände erlaubt. Böschungen auf Privatgrundstücken dürfen nicht steiler als 1:2 modelliert werden.

§ 11 Einfriedungen

Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, Sockel bis zu einer Höhe von max. 10 cm zulässig.
Empfohlen werden Holzstaketenzäune ohne Sockel und in der Höhe auf den Zaun des Nachbargrundstückes abgestimmt.

§ 12 Freiflächengestaltung

Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Gestaltungs- und Pflanzplan nach Art. 6b Bayer. Naturschutzgesetz anzufertigen, z.B. für die Rückhaltebecken, Bachrenaturierung und sonstige Ersatz- und Ausgleichsflächen.

§ 13 Grünflächen

13.1 Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und, soweit vom Nutzungszweck her möglich, mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Artenliste der Begründung). Böschungen sind flacher als 1 : 2 (1 m Höhenunterschied auf 2 m Länge) zu modellieren.

13.2. Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün:

Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind mit autochthonem Saatgut einzusäen und wie dargestellt zu bepflanzen (entsprechend der Artenliste der Begründung). Im Bereich der Verkehrsflächen sind Baumhochstämme vorzusehen.

Die Flächen sind gemäß Begründung extensiv zu pflegen.

§ 14 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

14.1 Bei Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und im Bereich der außerhalb festgesetzten Ausgleichsflächen sind standortheimische Gehölze bzw. lokale Obstsorten sowie autochthones Saatgut gemäß den Vorgaben in der Begründung zu verwenden.

Vorhandene Gehölze sind - soweit festgesetzt - zu erhalten und während des Baus mit Bauzäunen gemäß DIN zu sichern.

14.2 Pflanzgebote:

Im Bereich der Flächen mit Pflanzgeboten sind hochstämmige Laubbäume, Obsthochstämme bzw. standortheimische Gehölze und Ansaaten gemäß der Pflanzliste/Saatliste in der Begründung zu verwenden. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbäum zu pflanzen. Der Standort der Gehölze kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Anzahl ist jedoch bindend.

Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Wie im Plan dargestellt, sind bei der Pflanzung von Bäumen jeweils die 1. und 2. Wuchsklasse zu berücksichtigen (siehe Begründung). Im Bereich potenzieller Photovoltaikanlagen sind auf der Südseite nur Bäume 2. Wuchsklasse zur Vermeidung der Beschattung zulässig. Nadelbäume sind nicht zulässig.

Im Detail wird festgesetzt:

Pflanzung von

- Spitzahorn in der Ahornstraße
Kornelkirsche, Zierkirsche, Zierapfel und Salweide in den Wohnstraßen
(jeweils eine Art pro Straße)
Streuobstpflanzung an den westlichen und südlichen Bebauungsgrenzen
sowie am Spielplatz
- Esche/Stieleiche als Großbäume an den Rückhaltungen
- Streuobst- und Heckenpflanzung in der externen Ausgleichsfläche

Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen und Straßen sind entsprechend der Schemaskizze zu gestalten, der Wurzelbereich entsprechend vorzubereiten (Sicherung optimaler Wuchsbedingungen, Vermeidung von sog. "Blumentopfeffekten").

Fassaden ohne Fensteröffnungen und Garagenwände sind mit einem Klettergehölz pro 5 m Länge zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten siehe Begründung.

Die Heckenabschnitte am westlichen Ortsrand sind mit den zu rodenden Hecken von Fl.Nr. 600 anzupflanzen (Verpflanzung, vorher "Auf den Stock setzen").

In Privatflächen sind an den Grenzen frei wachsende Strauchhecken oder Schnitthecken zulässig (Arten siehe Begründung). Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

- 14.3 **Erhaltungsgebote:**
Vorhandene Gehölze im Bereich der gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten und während der Bauzeit gemäß DIN zu sichern.
- 14.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 400, Gemarkung Ebenried:
Dem verbleibenden Defizit an Ausgleichs- und Ersatzfläche wird eine Teilfläche von 12.401 qm der Fl.Nr. 400, Gemarkung Ebenried, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.
- 14.5 Die Rückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken mit Flachböschungen 1 : 2 bis 1 : 3 mit flachem Dauerstau zu gestalten.
Der Kirchgraben ist zu renaturieren.

§ 15 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Allersberg,

.....

Böckeler, 1. Bürgermeister

B) Hinweise

1. **Wasserwirtschaft**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Alle Regenwässer der Dachflächen und der befestigten Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern oder als Regenwasser zur Bewässerung zu nutzen. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in die Rückhaltungen eingeleitet.
Entwässerungspläne sind entsprechend der Entwässerungssatzung mit Einreichung der Pläne des Bauvorhabens vorzulegen.
2. **Grenzabstände bei Bepflanzungen (Art. 48 Abs. 1 AGBGB):**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
Das sind bei:
 - Gehölzen bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölzen über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 - Bäumen über 2,0 m Höhe an landwirtschaftlichen Grundstücken - mindestens 4,0 m Abstand von der Grenze
3. Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist ein Abstand von mindestens 2,50m einzuhalten.
4. **Denkmalpflege:**
Alle mit der Durchführung der Bauprojekte betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden

müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

5. Schallschutz
Im Westen des Baugebietes wird der schalltechnische Orientierungswert nachts (45 dBA) ausgeschöpft. Es wird daher empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer in diesem Bereich nach Osten zu orientieren.
6. Freileitung
Bis zum Vollzug des Abbaus der 20 KV – Freileitung sind alle Bauanträge im Schutzzonenbereich zur Stellungnahme der N-ERGIE Netz vorzulegen.
Geländeveränderungen, Baustelleneinrichtungen und Materialeinlagerungen sind im Baubeschränkungsbereich nur mit Zustimmung der N-Ergie zulässig.

Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 25 „Im Keinzel“

1 Planungsvoraussetzungen, bisheriges Verfahren

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um den dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken. Allersberg hat sich vor allem nach Norden und Osten und später auch nach Westen hin entwickelt. Im Süden stehen noch größere, zusammenhängende Flächen für die Ortsentwicklung zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan bereits größtenteils als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Um den weiter steigenden Bedarf an Bauland zu decken mußte für diesen Bereich ein städtebauliches und grünordnerisches Konzept entwickelt werden.

1.2 Bisheriges Verfahren

Seit dem 24.04.1991 ist der Flächennutzungsplan i.d.F. der 3. Änderung rechtskräftig und weist unter den Ziffern 3 und 4 den Planungsbereich größtenteils für Wohnbauflächen aus. Am 31.03.2008 hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Keinzel“ gefasst und festgelegt, dass vor der Auftragsvergabe an einen Planer ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt wird.

Sechs Planungsbüros wurden zur Teilnahme an dem Verfahren geladen, bei dem sich im Oktober 2008 das Büro Overbeck durchsetzte, dessen Entwurf der weiteren Planung zu Grunde gelegt werden soll.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Allersberg, südlich des Bebauungsplanes Nr. 10 und westlich der Ahornstrasse, sowie südlich des Wachtgrabens und östlich der Ahornstrasse. Die Verlängerung der Ahornstrasse teilt die zukünftigen Wohnbauflächen in 2 Teile, die nacheinander entwickelt werden sollen.

Der Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes, des aufzustellenden Bebauungsplanes „Im Keinzel“, umfasst die Fläche südlich des Bebauungsplanes Nr. 10 und westlich der verlängerten Ahornstrasse und endet im Westen mit dem Feldweg Flur Nr. 658. im Süden endet das Baugebiet mit dem Feldweg Flur Nr. 661 und schließt die bestehende Baum- und Buschgruppe mit ein. Der östliche Teil des Geltungsbereiches schließt mit einem schmalen Grundstück südlich der vorhandenen Bebauung an die Ahornstrasse und umschließt die noch unbebauten Grundstücke beiderseits des Kirchgrabens bis zur Strasse am Wachtgraben im Norden.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 5,5862 ha, die externe Ausgleichsfläche 1,3916 ha. Mehr als die Hälfte des Planungsgebiets befindet sich im Eigentum des Marktes Allersberg.

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Flächennutzungsplan

Für den Bereich wird der Flächennutzungsplan i.d.F. vom 24. 04. 1991 im Parallelverfahren geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um insbesondere die südliche Grenze des Baugebietes auf die Grenze des Bebauungsplanes abzustimmen und um die geplante Ortseingrünung im Westen und Süden zu übernehmen. Die Nutzungen werden aus dem Flächennutzungsplan übernommen, die Ziele der Landschaftsplanung werden im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2.2 Satzungen und Verordnungen des Marktes Allersberg

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen des Marktes Allersberg: Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) vom 16.03.1995. Es grenzt an den Bebauungsplan Nr. 10 des Marktes „Südlich des Wachtgrabens“ an.

2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

2.3.1 Planungsgebiet / Umgebung

Im Norden schließt das Planungsgebiet an die kleinteilige Bebauung an der Ulmenstrasse mit freistehenden Häusern und begrüntem Gärten. Im Osten werden zunächst die verlängerte Ahornstrasse und die dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen angrenzen. Die im Nord-Osten gelegene Fläche beiderseits des Wachtgrabens ist auf drei Seiten ebenfalls von kleinteiliger Bebauung umgeben. Nach Süden mündet diese Teilfläche zunächst ebenfalls in die landwirtschaftlichen Wiesenflächen, die dem späteren, zweiten Bauabschnitt vorbehalten sind. Der südliche Rand des Planungsgebietes grenzt an Felder und Wiesen und liegt ca 130 m entfernt von der Umgehungsstrasse.

Im Westen liegt in einem Abstand von ca. 100 m das Umspannwerk der „N-Ergie“ hinter landwirtschaftlichen Flächen.

Das gesamte Planungsgebiet ist zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und im Westen und Süden von öffentlichen Feld- und Waldwegen begrenzt.

2.3 Natürliche Grundlagen

2.3.1 Topographie, Landschaftsbild

Das Gebiet steigt nach Süden zunächst sanft und dann zunehmend deutlicher an. (Von 386m ü.NN auf 402m) Der Höhenunterschied vom Nordwestrand zum Südwestrand des Gebietes beträgt auf einer Länge von knapp 300 m somit 16 m.

Das Gebiet liegt im „Mittelfränkischen Sandsteinkeuper“, im Nordteil im Oberen Burgsandstein, der im Südteil in den Feuerletten übergeht.

2.3.2 Boden, Grundwasser

Grundwasserbohrungen liegen nicht vor. Während im Hauptbebauungsteil das Grundwasser oberflächenfern ansteht, ist in Kirchgrabennähe mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

2.4.3 Gewässer

Mit dem Kirchgraben und dem Wachtgraben im Norden, der außerhalb des Plangebietes allerdings stellenweise verrohrt ist, gibt es zwei kleinere, begradigte Fließgewässer, die zum Teil mit Gehölzen bewachsen sind.

2.4.4 Klima

Das Klima ist relativ reizarm. Bei einer Meereshöhe von ca. 390 m besitzt der Markt Allersberg günstige Durchlüftungsverhältnisse. Die Talmulde des Kirchgrabens führt bei Inversionswetterlagen und Schwületagen rasch Frischluft in den Siedlungsbereich und wird daher von Bebauung freigehalten.

2.4.5 Vegetation und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde im Planungsgebiet ein artenarmer Föhren-Erlen-Wald, Pfeifengras-Subassoziation (*Pino-Quercetum Molinetosum*) wachsen, der im oberen Hangbereich mit Feuerletten in einen Hainbuchen-Eichen-Birkenwald (*Violo-Quercetum*) übergeht. Dieser ist jedoch durch die anthropogene Überformung des Gebietes nicht mehr anzutreffen.

Reale Vegetation als Ersatzgesellschaften sind Wiesengesellschaften (frische Glatthaferwiesen; *Arrhenatheretum*), Schlehenhecken und Streuobstwiesen vorhanden (siehe Plan 1 "Bestandsaufnahme Vegetation/Nutzung").

2.4.6 Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsumgriff sind keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden.

2.4.7 Freiflächenversorgung

Das Planungsgebiet ist weitgehend von freien Flächen umgeben. Auch die angrenzenden Baugebiete verfügen wegen der großzügigen Grundstückszuschnitte über ausreichende private Freiflächen.

2.5 Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt.

2.6 Verkehr und Erschließung

2.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Allersberg ist über die R9 (Schienenverkehr Nürnberg – München) und den zusätzlichen „Allersberg-Express“ auf der Strecke zwischen Nürnberg und Allersberg sowie Buszubringerdienste über die VGN Linien 505, 506 und 508 Richtung Neumarkt/Postbauer – Heng, sowie die Linie 597 in Richtung Uttenhofen/Ebenried gut an den öffentlichen Personennahverkehr mit den Zielen des Ballungsraumes Nürnberg, der Landeshauptstadt München und an die Kreisstadt Roth angebunden. In unmittelbarer Nähe (Marktplatz, Nürnberger Strasse, Rother Strasse) befinden sich Bushaltestellen.

2.6.2 Motorisierter Individualverkehr

Allersberg ist über die südlich des Planungsgebietes vorbei führende ST 2237 mit der Kreisstadt Roth im Westen verbunden, sowie mit der Zufahrt zur Autobahn Nürnberg – München, die nur ca. 1,0 km entfernt liegt. In Richtung Osten führt die ST 2402 nach Neumarkt. Außerdem führt die St 2225 durch Allersberg und nach Nürnberg.

2.6.3 Rad- und Fußwegeverbindungen

Die Ortsmitte von Allersberg befindet sich in ca. 500 m Entfernung vom Planungsgebiet und ist zu Fuß in ca. 7 Minuten zu erreichen. Die das Gebiet tangierenden Feld- und Waldwege führen sowohl in den Ort, als auch in die freie Landschaft und sind für Fußgänger wie Radfahrer integrativer und ausbaufähiger Bestandteil eines übergeordneten Fuß- und Radwegesystems.

2.7 Vorbelastung des Planungsgebiets

2.7.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Roth sind keine Flächen mit Belastungen aufgeführt.

Versiegelung:

Entsprechend der bisherigen Nutzung weist das Gelände keine versiegelten Flächen auf.

2.7.2 Lärm

Bedingt durch die Lage nördlich der Umgehungsstrasse kann es bei ungünstigen Bedingungen im südlichen Bereich zu Verkehrsgläuschen kommen, die jedoch wegen der vertieften Strassenführung und des zusätzlichen Schutzes durch das nach Süden noch um 6 m ansteigende Gelände die zulässigen Werte nicht übersteigen.

In der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung Nr. 10368.1 des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 08.02.2010 konnte festgestellt werden, dass im gesamten Plangebiet sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl tags, als auch nachts, für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, bzw. im Südwesten nur geringfügig, d.h. nur max. 1 dB, überschritten werden.

Ebenso konnte festgestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten werden.

Damit sind besondere Schallschutzvorkehrungen nicht erforderlich.

Lediglich in den Hinweisen wird empfohlen, im Südwesten des Baugebiets Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten zu orientieren.

2.8 Technische Infrastruktur

Alle Sparten der technischen Infrastruktur liegen im Norden des Planungsgebietes, in der Ahornstrasse bzw. der Strasse am Wachtgraben an

3. Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

3.1 Städtebau

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Schaffung eines hochwertigen, eigenständigen, Wohngebietes; insbesondere für junge Familien mit Kindern
- Ergänzung und Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Angebot von unterschiedlichen Haus- bzw. Grundstücksgrößen, um auf den Bedarf reagieren zu können.
- Funktionale und stadträumliche Verknüpfung des neuen Baugebiets mit der umgebenden Bebauung und der freien Landschaft.
- Schaffung differenzierter und ablesbarer Raumfolgen.
- Förderung des sparsamen Energieverbrauchs durch Bauweise und Ausrichtung der Gebäude.

3.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung einer guten Durchgrünung des Baugebietes.
- Sicherung einer bedarfsgerechten Grün- und Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner mit ausreichend großen, qualitativvollen und differenziert nutzbaren Freiflächen, vor allem auch ausreichenden Spielflächen für Kinder.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Vermeidung unnötiger Versiegelungen.

3.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Ergänzung und Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Verhinderung von Schleichverkehr in den angrenzenden Anliegerstrassen.
- Schaffung von Wohnwegen als Mischflächen mit Aufenthaltsqualität.
- Vernetzung der Wohnwege zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Wohnquartiers.

4. Planungskonzept

4.1 Stadt- und grünplanerisches Gesamtkonzept

Tragendes Element des städtebaulichen und grünplanerischen Gesamtkonzeptes ist die Bildung von klar definierten Wohnclustern, die sich abschnittsweise realisieren lassen und untereinander verbunden sind.

Diese vier Gruppen entstehen entlang der mit den Höhenlinien verlaufenden Wohnwege und erfahren eine Aufweitung um die Baum bestandenen Wendepunkte. Erschlossen werden die Wohnwege über die Verlängerung der Ahornstrasse. Diese wird an die östliche Grenze der betreffenden Flurstücke gelegt und bildet dem Grenzverlauf folgend einen sanften Bogen nach Osten. Durch die Spiegelung des Bogens nach Westen entsteht ein schmaler, spindelförmiger Anger, von dem orthogonal aufgefächert die vier Wohnwege nach Westen abzweigen. Die Figur dieses Angers wird räumlich unterstützt durch eine durchgehende Baumreihe, die im Süden in der bestehenden Baum- und Buschgruppe endet. Bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes können sich die Bäume entwickeln und währenddessen als östliche Ortsrandeingrünung dienen.

4.2 Bebauungsplankonzept

Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Konzept mit eindeutig gefassten Bauräumen um (Baugrenzen).

Damit soll sichergestellt werden, dass das städtebauliche Konzept in seinen wesentlichen Zügen realisiert wird. Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Erreichen der formulierten Ziele und lassen noch ausreichende Spielräume für individuelle Gestaltungsvorstellungen.

4.2.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Lage des Planungsgebietes zwischen Ortskern im Norden und Umgehungsstrasse im Süden ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sinnvoll, nicht zuletzt, weil die für ein Reines Wohngebiet erforderlichen Schalldämmwerte unter Umständen nicht einzuhalten sind.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, der vom Markt Allersberg hier beabsichtigten und im FNP dargestellten Nutzung. Die im Wohngebiet wegen ihres großen Flächenbedarfs und der von ihnen ausgehenden Emissionen störenden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. .

4.2.2 Maß der Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert nach den Bauräumen und auf die Grundstücksgrößen bezogen festgesetzt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen liegen deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und entsprechen der gewünschten, lockeren Bebauung. Gleichzeitig sind sie so bemessen, dass ausreichende Hausgrößen möglich sind.

4.2.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück erfolgt wegen der Zielvorgabe eines familiengerechten Wohngebietes und um die Belastungen durch den ruhenden Verkehr zu minimieren.

4.2.4 Erschließung

Von der verlängerten Ahornstrasse werden sowohl der erste Bauabschnitt im Westen, als auch der zweite Bauabschnitt im Osten erschlossen. Diese zentrale Achse bildet das Rückgrat der späteren Gesamtbebauung. Sie wird zunächst ohne östlichen Gehweg ausgebaut, der erst mit dem zweiten Bauabschnitt notwendig ist. Auf der Westseite der Strasse sind unter Bäumen

Längsparkbuchten angeordnet. Der westliche Gehweg ist jenseits des schmalen Grünstreifens entlang der Baugrundstücke geführt und mündet im Süden in die weiterführenden Feld- und Waldwege. Eine weitere Erschließung ist bei Realisierung des zweiten Bauabschnittes von der Lampersdorfer Strasse im Osten vorgesehen und auf dem Plan bereits nachrichtlich dargestellt.

Fahrbahn, Gehweg und die öffentliche Grünfläche, der „Anger“ werden parzellenscharf festgesetzt, um die geplante Ausformung sicherzustellen. Die 4 Wohnwege werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und sollten durch Kennzeichnung z.B. als Spielstrasse (StVO) verkehrsberuhigt genutzt werden. Die quartiersinternen Fußwege zwischen den Wendeplätzen sind ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Wohngebietes zu garantieren.

Die in § 7 (Verkehrsflächen) festgesetzten Auflagen bezüglich Sickerungsfähigkeit der Beläge sind einmal der Ökologie geschuldet, zum Anderen erfahren die Flächen durch die so bedingte Differenzierung in den Belägen auch gestalterisch eine Aufwertung.

4.2.5 Bauweise

Die im gesamten Baugebiet festgesetzte offene Bauweise entspricht der Typologie des peripheren Ortsbildes von Allersberg ebenso wie der Erwartungshaltung der dort Bauwilligen. Mit der Möglichkeit, sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zu bauen wird den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung getragen, wobei die größeren Grundstücke mit den Einzelhäusern, bei denen die Erschließung von Süden besser funktioniert, auf der Nordseite der Wohnwege angeordnet werden sollten und die schmalen und kleineren Grundstücke mit den Doppelhäusern konsequenterweise auf der Südseite und dichter an den Wohnwegen liegen sollten, um größtmögliche, zusammenhängende Gartenflächen im Süden der Häuser zu ermöglichen.

4.2.6 Höhenentwicklung, Wandhöhen

Die für den Ort, insbesondere in den Randlagen, typische Bebauung mit freistehenden Häusern mit einem, maximal zwei Geschossen und einem meist ausgebauten Dachgeschoss soll beibehalten werden.

Auf die Festsetzung von Geschoss-, Kniestock- oder Sockelhöhen wird bewusst verzichtet, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum innerhalb des städtebaulich definierten Gebäudevolumens zu ermöglichen. Um entlang der Wohnwege eine möglichst gleichmäßige Höhenentwicklung zu garantieren werden die Wandhöhen auf die Wohnwege bezogen, jeweils für die Tal- und die Bergseite der Häuser, differenziert nach E+D bzw. II festgesetzt. (S. Schemaschnitt)

4.2.7 Bauliche Gestaltung

Es soll ein Baugebiet mit eigenständigem Charakter entstehen, in dem maximale Freizügigkeit bei der Wahl der Haustypen vor den Wunsch nach Einheitlichkeit der Bauformen gestellt wird. Aus diesem Grund sind die gestalterischen Festsetzungen in den städtebaulich relevanten Belangen eng gefasst, ansonsten aber auf das nötige Mindestmaß beschränkt.

Auf besonderen Wunsch des Marktes wird von einer Vereinheitlichung der Dachformen abgesehen, um die unterschiedlichsten Vorstellungen der Bauwerber realisieren zu können. Die Firstrichtung ist durchgehend in Ost – West Richtung festgesetzt, einmal um die Hausgruppen durch klare Ausrichtung zu strukturieren, zum anderen um die Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie nach Süden zu orientieren.

Die Einschränkungen bei der Wahl der Gaubenform und deren Ausbildung ist notwendig, um Verunstaltungen durch ein Nebeneinander unpassender formaler Elemente auf einem Dach zu verhindern.

4.2.8 Einfriedungen

Eine möglichst einheitliche Ausbildung der Gartenzäune ist für das gesamte Baugebiet von großer gestalterischer Bedeutung und daher anzustreben. Deswegen wird die Empfehlung ausgesprochen, sich auch bei den Zäunen am Grundstück des oder der Nachbarn zu orientieren.

4.3 Grünordnung

4.3.1 Konzept des Grünordnungsplans

Das Grünordnungskonzept sieht verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, unterschiedliche Gehölzpflanzungen, u.a. die Anlage von Streuobstwiesen und Hecken, Erhaltung (bzw. Verpflanzung) von Gehölzen, die naturnahe Gestaltung der Rückhaltebecken, Bachrenaturierung und die Sicherung und Gestaltung von Flächen für Ausgleich und Ersatz und deren Gestaltung sowie die Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen vor.

Durch die Maßnahmen der Grünordnung werden soweit möglich die Belange von Natur und Landschaft, die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse sowie gesundheitliche Bedürfnisse des Menschen in der Planung berücksichtigt. Diese sind im Einzelnen:

Freihaltung der unmittelbaren Bachau des Kirchgrabens zur Sicherung der Frischluftzufuhr in das Ortszentrum und als Leitlinie für die Fledermausflüge incl. Renaturierung des Kirchgrabens (Ausgleichsfläche);

Einpflanzung der neuen Ortsränder durch differenzierte Pflanzmaßnahmen an den westlichen und südlichen Bebauungsgrenzen (vor allem Streuobstpflanzungen), großteils als Ausgleichsfläche;

Pflanzung von Kleinbäumen in den Wohnstraßen (frühlingsblühende Arten, jeweils eine Art/Wohnstraße);

Baumreihe im Angerbereich (vorübergehende Baugrenze im Osten);

Berücksichtigung der Wuchshöhen der Bäume, im Bereich potenzieller Photovoltaikanlagen nur Bäume 2. Wuchsklasse, um Verschattungen zu vermeiden;

Spielplatz im Süden im Übergang zur freien Landschaft;

naturnahe Gestaltung der Rückhaltebecken (zum Großteil Ausgleichsfläche);

optimale Durchgängigkeit und Anschluss an das Fuß-/Radwegenetz.

Zur Gestaltung und zur Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan daher verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Erhaltungs- und Pflanzgebote, die Festsetzung heimischer Gehölze sowie die Versickerung / Verdunstung von Dach- und Oberflächenwasser sowie Maßnahmen des Artenschutzes als Ergebnis der speziellen Artenschutzprüfung (saP).

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und Emissionen zu binden bzw. Immissionen in benachbarte Flächen zu minimieren, negative Auswirkungen der großflächigen Versiegelung (Aufheizung) zu vermeiden, durch die Gehölze und Grünflächen eine Mindestfunktion als Lebensraum und für den Biotopverbund heimischer Tiere und Pflanzen zu gewährleisten sowie Ausgleichsmaßnahmen für die betroffene Vogelfauna zu gewährleisten. Gleichzeitig wird den Bewohnern, insbesondere Kindern, eine belebte Wohnumwelt gesichert, negative Auswirkungen des Oberflächenabflusses von Dachflächen und versiegelten Flächen zu vermeiden, den Kirchgraben und die Rückhaltungen naturnah zu gestalten und den Wachtgraben von Mauern und Verrohrung freizulegen.

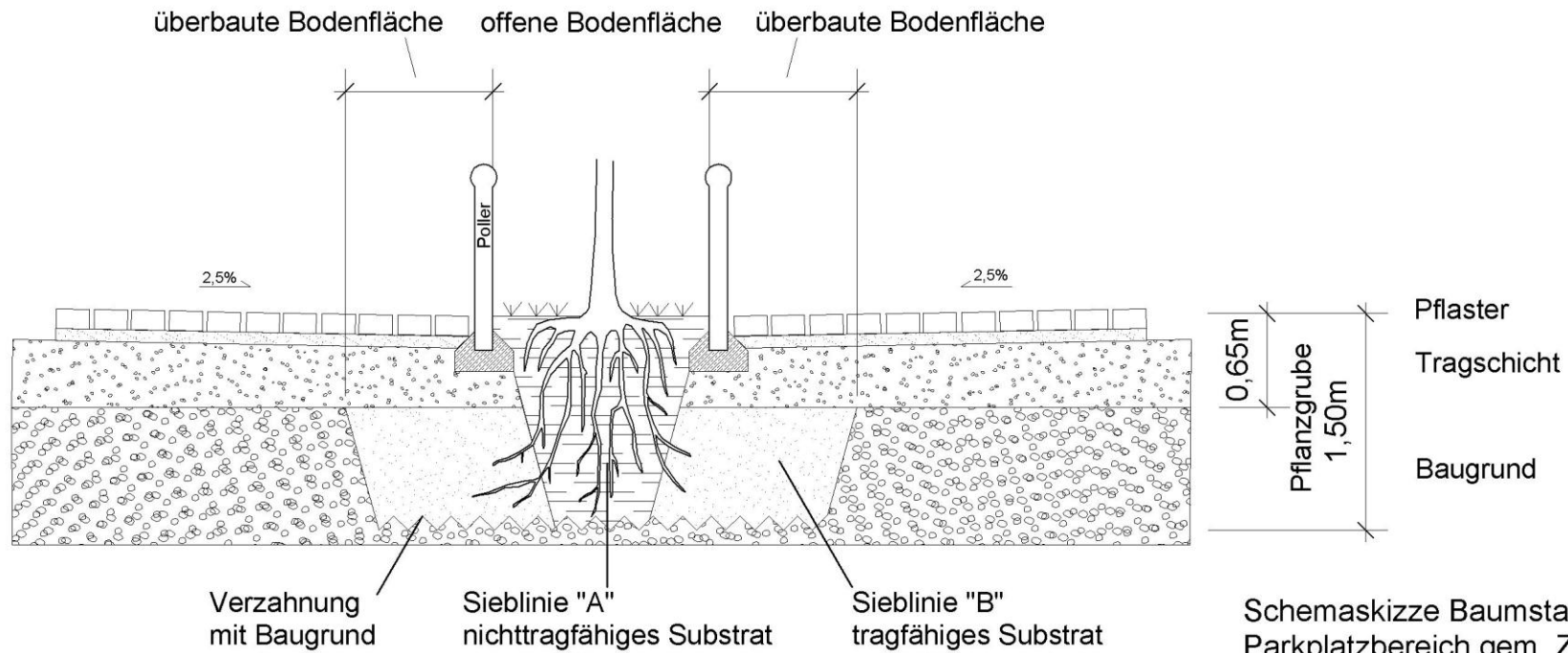
Gemäß Grünordnungsplanung sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Diese Festsetzung ist erforderlich, um vorhandene naturnahe Gehölze mit abschirmenden Funktionen zu sichern, so eine frühzeitige Einbindung der Baufläche zu gewährleisten und bestehende wertvollere Gehölzbestände soweit möglich zu erhalten.

Verpflanzungen

Die teilweise Verpflanzung der Hecken von Fl.Nr. 600 an den westlichen Ortsrand ist erforderlich, um autochthone (standortheimische) Gehölze zu verwenden, eine angemessene Einpflanzung des Ortsrandes zu gewährleisten und neue Nistplätze für Heckenvögel bereitzustellen.



Schemaskizze Baumstandorte im
Parkplatzbereich gem. ZTV-Vegtra-Mü
(Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und
Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten
Landeshauptstadt München, Baureferat Gartenbau, 01.09.2008)

Gehölzpflanzungen

Die Pflanzungen sind zur Abschirmung und Gestaltung der Bau- und Verkehrsflächen erforderlich.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdreiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m aufgebracht werden. Im Bereich der Parkplätze und in den Straßenräumen sind die Baumstandorte entsprechend der Schemaskizze zu gestalten, um einen langfristigen Wuchs der Bäume zu gewährleisten. Dies ist erforderlich, um sog. "Blumentopfeffekte" mit kümmerlichem Wuchs zu vermeiden.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen, die Arten sollen standortheimisch sein. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ziel sind die Pflanzung von Einzel- und Straßenbäumen, geschlossene, weitgehend frei wachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen und die Anlage von Streuobstwiesen.

Vorgesehen sind:

- Verkehrsgrünflächen mit Baumreihe an der Ahornstraße (Bäume: Spitzahorn), an den Stichwegen Zierkirsche, Zierapfel, Kornelkirsche, Salweide (Hochstämme, Bäume 2. Wuchsklasse)
- Strauchhecken zur freien Landschaft
- Streuobstpflanzungen, vor allem am West- und Südrand und in der externen Ausgleichsfläche
- Heckenpflanzung, Bachbepflanzung in der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 400, Gemarkung Ebenried

Außerdem wird pro Baugrundstück die Pflanzung eines Laubbaumes festgesetzt, um die Bauflächen zu gliedern und ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen.

1. Baumpflanzungen

Großbäume (1. Wuchsklasse)

Arten:

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

(Esche und Stieleiche vor allem im Bereich der Rückhaltungen / Kirchgraben, Spitzahorn am Anger / Ahornstraße, externe Ausgleichsfläche)

Bäume (2. Wuchsklasse)

Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

Salweide (*Salix caprea* 'Mas')

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Zierkirsche, z.B. *Prunus serrulata* 'Kanzan'

Zierapfel, z.B. Sorte 'Hillieri'

(Salweide, Kornelkirsche, Zierkirsche und Zierapfel: jeweils 1 Art pro Wohnstraße)

Pflanzabstand:

Pflanzstandorte gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)

Qualität: Hochstämme (soweit im Straßenbereich, ansonsten Stammbüsche)
mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm

2. Streuobstpflanzungen

(Bäume 2. Wuchsklasse, entsprechend der Landkreisliste)

Mostbirnbäume: Oberösterr. Weinbirne, Palmischbirne u.a. Sorten

Birnbäume: Stuttgarter Geißhirtle, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Köstliche von Charneu, Neue Poiteau, Pastorenbirne

Apfelbäume: Charlamowsky, Jakob Fischer, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Taubenapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Wiltshire, Brettacher

Zwetschgen: Wangenheims Frühzwetschge, Schönberger Zwetschge, Fränkische Hauszwetschge

Süßkirschen: Burlat, Große Prinzessin, Hausmüllers Mitteldicke, Große Schwarze Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Nussbäume: Sämlinge oder Veredlungen

Pflanzabstand: gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)

Qualität: Hochstämme 3 x v, mit Ballen
Stammumfang 12/14 cm

3. Hecken

Strauchhecken

Arten:

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Qualität: 3 x v, 100/125 cm, mit Ballen

Schnitthecken

Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Buchs (*Buxus sempervirens*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

4. Kletterpflanzen

ohne Rankhilfe: Efeu (*Hedera helix*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Parthenocissus tricuspidata*)

mit Rankhilfe: Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

Waldrebe (in Arten und Sorten)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Geißblatt (in Arten und Sorten)

Schlingknöterisch (*Polygonum aubertii*)

Kletterrosen (in Sorten)

Blauregen (*Wisteria sinensis*)

Wein-Sorten (*Vitis vinifera*)

Einsaaten

Für Einsaaten im öffentlichen Bereich ist die Ansaat einer artenreichen Blumenwiese vorzusehen, z.B. Mischung HK 8 der Firma Rieger & Hofmann, Blaufelden - Saatgut regionaler Herkunft (autochthones Saatgut). Dies ist erforderlich, um Artenreichtum, heimische Herkunft des Saatgutes, Pflegeleichtigkeit und gestalterische Qualität sicherzustellen.

Rückhaltungen

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dach- und Oberflächenwasser von befestigten Flächen wird

- in Vegetationsflächen versickert,
- über Zisternen und Regentonnen für die Gartenbewässerung genutzt,
 - o in die beiden geplanten Rückhaltungen (mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage) aufgefangen und verzögert an den Vorfluter weitergegeben.

Eine Regenwasserbewirtschaftung ist erforderlich, um

- die Grundwassererneuerung weitestmöglich aufrecht zu erhalten,
- den Einsatz des wertvollen Trinkwassers zu reduzieren,
- Hochwasserspitzen an den Vorflutern und Überschwemmungen für Unterlieger zu vermeiden.

Eine naturnahe Gestaltung der Rückhaltebecken (mit Ausnahme der Drossel- und Überlaufbauwerke) ist erforderlich, um

- eine optimale gestalterische Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu gewährleisten,
- Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen,
 - o die Rückhalteflächen (ohne Sedimentationsanlagen) als Fläche für Ausgleich und Ersatz angerechnet zu bekommen.

Dabei sind neben der naturnahen Böschungs- und Beckengestaltung (ohne Oberbodenabdeckung zur Vermeidung zusätzlicher Eutrophierung) folgende Punkte Voraussetzung:

- o Abwechslungsreiche Flachböschungen 1 : 2 bis 1 : 3 (auch zur kinderfreundlichen Ausbildung, Unfallvermeidung),
- im Sohlbereich Dauerstau mindestens 25 cm,
- lockere Bepflanzung mit Sicherstellung der Besonnung von Süden,
- Verzicht auf Einzäunung (Tierweltpassage).

Die Einhaltung dieser Punkte ist Voraussetzung für die Anerkennung als Ersatz- und Ausgleichsfläche.

Bachrenaturierung

Der Kirchgraben wurde vor Jahrzehnten begradigt und mit Regelquerschnitt ausgebaut. Zur Einstufung dieses Grünzuges als Fläche für Ersatz und Ausgleich ist eine naturnahe Ufergestaltung unter weitgehender Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbewuchses und teilweise Wiedereinpflanzung der vorhandenen 13d-Vegetation erforderlich. Dies reduziert u.a. auch den gemeindlichen Pflegeaufwand am Gewässer, verbessert die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt, reduziert die Abflussgeschwindigkeit und erhöht die gestalterische Qualität und Bespielbarkeit für die Kinder.

Weitere Ausgleichsflächen

Anlage von Streuobstwiesen

Am westlichen und südlichen Ortsrand ist die Anlage von kleineren Streuobstbeständen vorgesehen. Durch Verzicht auf Düngung, regelmäßige zweimalige Mahd und Mahdgutentfernung werden extensive, magere Wiesenstandorte angestrebt.

Externe Ausgleichsfläche

Auf Fl.Nr. 400, Gmkg. Ebenried, wird die restliche Fläche für Ersatz und Ausgleich bereitgestellt (Fläche 12.401 qm).

Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind als Extensivwiesen ohne Dünger- und Pflanzenmitteleinsatz zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen (Ausmagerung).

Die Obstgehölze sind in den ersten 5 Jahren alljährlich fachgerecht zu schneiden, anschließend im 5-Jahres-Abstand. Bei Bedarf ist der Wurzelbereich mit Festmist oder gleichwertigem, organischen Dünger zu versehen, um Ertrag und Gedeihen der Obstbäume als Kulturpflanze zu gewährleisten.

Die Obstflächen können auch an interessierte Bürger verpachtet und satzungsgemäß gepflegt werden.

Hecken sind im 15-Jahres-Turnus auf den Stock zu setzen (alle 5 Jahre ein Drittel des Bestandes zur stufenweisen Pflege).

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen gliedern die Bauflächen und sind gärtnerisch zu gestalten. Böschungen sind bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Böschungen sind flacher als 1 : 4 zu gestalten. Mauern bis 1,0 m Höhe sind zulässig. Zäune sind ohne Sockel auszubilden (Passierbarkeit für Kleintiere, z.B. Igel).

Die Festlegungen sind erforderlich, um gestalterisch unbefriedigende Lösungen zu vermeiden.

4.3.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unvermeidbare Eingriffe sind gem. § 14 Abs. 1 sowie Art. 15 Abs. 1 + 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 bzw. Art. 6 BayNatSchG auszugleichen, vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dies ist von der Gemeinde im Rahmen des § 1a Abs. 2 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Festsetzung der Erhaltung von Vegetationsbeständen,
 - o Pflanzgebote, insbesondere Durchgrünung der Bauflächen, sowie Pflanzgebote für Straßenbepflanzungen und Ausgleichsflächen
- Festsetzung heimischer Gehölze,
 - o Festsetzung der Versickerung und Verdunstung in Vegetationsflächen / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Eingriff

Zur Ermittlung des Eingriffs wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Plan „Bestandsaufnahme Vegetation / Nutzung im Anhang) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt) umfasst eine Fläche von ca. 55.800 m². Hiervon beziehen sich ca. 17.300 m² auf die vorgesehenen Kompensations- und Grünflächen (5.050 m² / 12.250 m²). Somit verbleibt ein Eingriffsbereich von ca. 38.500 m².

Nachfolgend sind die zu erwartenden Eingriffe durch das Vorhaben in Natur und Landschaft tabellarisch dargestellt. Als Grundlage dient der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, 2003).

Die Eingriffsschwere für das vorgesehene Wohngebiet entspricht gemäß Leitfaden Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35).

Einstufung lt. Leitfaden (s. Plan 3 - Eingriffsbewertung)	Kategorie	Eingriffsfaktor	Eingriffsfläche in qm	Ausgleichsbedarf in qm
Gebäude, Schuppen	-	-	110	0
unbefestigte Wege / Straßenbegleitgrün	I, unterer Wert	0,2	1.446	289
Gartenland; Wirtschaftsgrünland (intensiv und mäßig intensiv)	I, oberer Wert	0,4	24.169	9.668
Gras-/Krautfluren und Brachen	I, oberer Wert	0,5	781	390
Graben (tw. verbaut); Obstwiese mit jüngeren Gehölzen; Grünland (mäßig extensiv/artenreich)	II, oberer Wert	0,7	10.712	7.498
Hecken und Gehölzstrukturen (naturnah); Grünland (extensiv)	II, oberer Wert	0,8	906	725
Obstwiese mit älteren Gehölzen	III	1,0	376	376
Summe Eingriffsflächen			38.500	18.946 abzgl. 10 %* 17.051

Insgesamt ergibt sich gemäß vorstehender Aufstellung ein Ausgleichsbedarf von 18.946 m². Wegen der erfolgenden Minimierung der Eingriffe (intensive Durchgrünung im Bereich der Bauflächen; Teilerhalt der Gehölze; verringerte Versiegelung; weitgehende Versickerung und Abflussverhinderung des Niederschlags, z.B. über Zisternen, Versickerung in Vegetationsflächen, naturnahe Rückhaltungen) werden hiervon nochmals pauschal 10 % in Abzug gebracht (*), so dass sich ein Kompensationsbedarf von 17.051 m² ergibt.

Hiervon werden ca. **4.650 m²** (Bruttofläche 5.050 m²) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereitgestellt, ca. **12.401 m²** auf externer Fläche.

Ausgleich / Ersatz

Die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich/Ersatz auftretender Beeinträchtigungen sind in Kapitel 1 erläutert.

Ausgleichsfläche	Gebietsbezug	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-fläche in qm	anrechenbare Ausgleichs-bedarf in qm
Eingrünung / Obstbaumpflanzungen im Randbereich	intern	1,0	1.456	1.456
Grabenrenaturierung / Talzug		1,0	1.616	1.616
Rückhaltung West		1,0	1.178	1.178
Rückhaltung Mitte		0,5	800	400
Fl.Nr. 400, Gmkg. Ebenried	extern	1,0	12.401	12.401
Summe Ausgleichsflächen			17.451	17051

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan eine öffentliche Fläche von 4.650 qm dargestellt.

Die Pflanzungen erfolgen mit standortheimischen Gehölzen laut Artenliste (s. S. 2/3), unter Berücksichtigung der potenziellen natürlichen Vegetation. Die Obstbaumpflanzungen erfolgen mit lokal bewährten Sorten (s. S. 2/3).

Die Ausgleichsfläche im unmittelbaren Geltungsbereich dient gleichzeitig der Versickerung / Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Sie sichert neben ihren ökologischen Funktionen eine wirksame Eingrünung des Baugebietes.

Die ergänzende Teil-Ausgleichsfläche Fl.Nr. 400 mit 13.916 ha Größe ist in der Gemarkung Ebenried vorgesehen und wird dem Bebauungsplan zugeordnet. Die restliche Fläche (13.916 qm - 12.401 qm = 1.515 qm) wird als noch verfügbare Fläche in das Ökokonto eingestellt.

5. Auswirkungen der Planung

Flächenbilanz

Bereich	Grundstücksfläche m ²
WA 1	3.734
WA 2	6.509
WA 3	2.378
WA 4	5.348
WA 5	2.259
WA 6	3.554
WA 7	1.566
WA 8	2.622
WA 9	757
WA 10	1.575
Summe Bauland	30.302
Private Grünflächen	5.115
Flächen für Landwirtschaft/ Weg	2.661
Summe Private Flächen	38.078
Verkehrsfläche Straße	2.308
Verkehrsfläche Wohnweg 1	1.508
Verkehrsfläche Wohnweg 2	1.424
Verkehrsfläche Wohnweg 3	1.120
Verkehrsfläche Wohnweg 4	846
Verkehrsfläche Wohnweg 5	443
Verkehrsfläche Wege West	259
Verkehrsfläche Weg Ost	67
Summe Verkehrsflächen	7.975
Öffentliche Grünflächen	4.855
Wasserflächen ohne Kirchgraben	175
Ausgleichsflächen	4.779
Summe öffentliche Flächen	17.784
Summe gesamt	55.862

5.1 Städtebau

Die Umsetzung der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

Schaffung von etwa 62 (54 Einheiten, davon 26 EH x 1/3 = 8 Einliegerwohnungen ca. 54 + 8 = 62) neuen Wohneinheiten mit ca. 217 Einwohnern. (62 x 3,5 = 217)

Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 200 KFZ – Bewegungen pro Werktag. Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Arrondierung der Siedlungsfläche von Allersberg südlich des Ortskerns.

5.2 Grünordnung

Die Bebauung führt zu einer möglichen Versiegelungsfläche (Straßen, Wege, Bebauung) von insgesamt maximal ca. 1,75 ha. Die Bauflächen betragen insgesamt 3,03 ha, Verkehrsflächen 0,8 ha, private Grünflächen 0,512 ha, Grünwege 0,03 ha, öffentliche Grünflächen 0,86 ha, Ausgleichsflächen im Baugebiet selbst 0,478 ha.

Der Baumbestand wird mit Ausnahme eines Großteils der Obstbäume erhalten (vor allem Bereich Wachtgraben, Feldkreuz). Die sonstigen Gehölzbestände können am Kirchgraben und östlich des östlichen Rückhaltebeckens zum Großteil erhalten werden, die vorhandenen Hecken im zentralen Bebauungsbereich jedoch nur im Bereich des Spielplatzes.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist somit nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, September 1999, ergänzte Fassung vom Januar 2003.

Für die erfolgenden Eingriffe werden soweit möglich Ausgleichsflächen im Baugebiet selbst bereitgestellt (Talzug des Kirchgrabens, naturnah gestaltete Rückhaltungen ohne Sedimentationsbecken), Streuobstflächen sowie eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ebenried, Fl.Nr. 400, die dem Bebauungsplan Nr. 25 zugeordnet wird (Details zum Ersatz und Ausgleich siehe Punkt 4.3.2).