

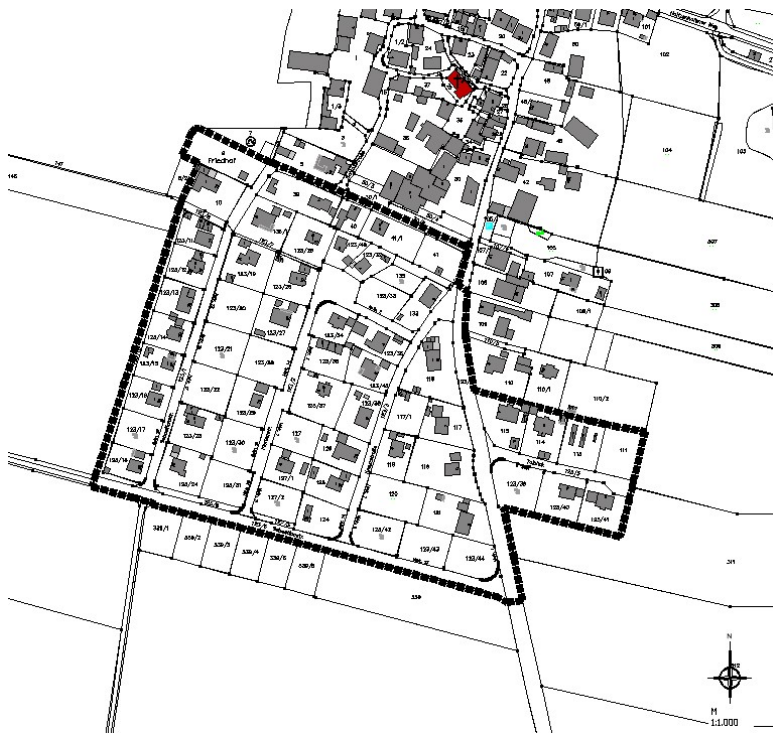


Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sebastian Siedlung“ Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung


Entwurf, 15.03.2022

mit redaktionellen Änderungen vom 19.04.2022



Pr.Nr. 220005

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

Begründung	3
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Anlass	3
1.2 Lage und Bestand	4
1.3 Bestandteile der Planung	4
2 Planungskonzeption	4
2.1 Planungsziele und Bedarf	4
2.2 Geplante Nutzung	5
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2.2 Maße der baulichen Nutzung / Gebäudegestaltung	5
2.2.3 Bauweise	5
2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.2.5 Stellplätze	6
2.2.6 Höhenlage	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Immissionen	7
2.6 Altlasten	7
2.7 Grünordnung	7
3 Natur- und Umweltschutz	8
3.1 Schutzgebiete / geschützte Objekte	8
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	11
4 Flächenbilanz	11

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sebastian Siedlung“ werden die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung der rechtskräftigen Bebauungspläne Sebastian Siedlung vom 10.02.1986, Sebastian Siedlung 1. Erweiterung vom 04.04.1996 und Sebastian Siedlung 2. Erweiterung vom 06.06.2000 ersetzt. Bei bestehenden Anlagen, welche mit den neuen Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht konform sind, jedoch der Besitzstandswahrung unterliegen, dies bezieht sich auch auf eine mögliche bauliche Änderung der bereits bestehenden Anlage, ist das Prinzip der Begünstigung des Altbestandes anzuwenden – soweit die ursprüngliche und rechtmäßig errichtete Anlage fortbesteht – bei Abbruch oder Ersatz der Anlage (dies gilt auch bei einem Teilabbruch / Ersatz gelten die neuen Bestimmungen).

Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Die Gemeinde Duggendorf beabsichtigt die Neufassung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sebastian Siedlung“. Der Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglichen, die den Forderungen des LEP zum flächensparenden Bauen nachkommt sowie offene Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudeformen bieten.

Das Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2021 und die öffentliche Bekanntmachung am 13.05.2022 formell eingeleitet.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sebastian Siedlung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 in der Fassung vom 03.11.2017 sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 zu beachten sind.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 8,3 ha große Plangebiet liegt im südlichen Teil von Hochdorf und umfasst die Flächen der Flurnummern 9, 10, 31, 39-41, 41/1, 123/1-46, 111, 113-117, 117/1, 118-121, 124-127, 127/1-3, 133, 135, 136/1 alle Gemarkung Hochdorf und ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet WA.

Das Plangebiet ist umgeben von:

- Ortskern Hochdorf, mit einem Teil der Hofmarkstraße und Schloßstraße im Norden,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden, Westen und Osten.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung.

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele und Bedarf

Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Duggendorf gehört regionalplanerisch zum allgemeinen ländlichen Raum, schließt unmittelbar an die äußere Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Regensburg an und liegt im nahen Umfeld der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Nürnberg-Regensburg¹.

Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Der auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 festgelegte Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg stellt die Kernzone des Verdichtungsraumes Regensburg mit einer hohen Konzentration an Wohnraum und Arbeitsplätzen und günstigen Verkehrsverbindungen dar.

Laut Regionalplan ist das nächstgelegene Grundzentrum in ca. 9 km Entfernung Kallmünz. Regensburg, als nächstes Ober- und Regionalzentrum ist ca. 27 km entfernt.

Bestandssituation

Derzeit sind neben der vorliegenden Planung vier weitere Plangebiete in der Entwicklung: „Hochdorf-Süd“ (ca. 26 Parzellen), „Neuhof-Mitte“, „Wischenhofen-Nord“ sowie „Duggendorf - An der Sandgrube“. Für die Plangebiete „Neuhof-Mitte“ (ca. 12 Parzellen) und „Wischenhofen-Nord“ (ca. 10 Parzellen) wurden die Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet. Im Falle des Plangebiets „An der Sandgrube“ handelt es sich lediglich um eine Änderung des Bebauungsplans, der mit keiner Erhöhung des Baulandangebotes verbunden ist, darüber hinaus sind alle Baugrundstücke bereits vergeben. Seitens der Gemeinde Duggendorf stehen somit derzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung um den gestiegenen Bedarf nach Wohnraum abdecken zu können.

¹ Zweite Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Regensburg vom 26. Januar 2011, Karte 1 Raumstruktur

Baulücken

Bereits 2015 hat sich die Gemeinde Duggendorf dem Projekt „Leerstandsmanagement“ des Landratsamts Regensburg angeschlossen. In der Folge wurden alle Baulücken und Leerstände ermittelt.

Nach einer schriftlichen Kontaktaufnahme sind von den Eigentümern der festgestellten 62 Baulücken lediglich drei bereit, in Verkaufsverhandlungen zu treten. Von 24 Eigentümern wird eine Veräußerung aufgrund verschiedener Gründe abgelehnt. Bei den festgestellten Leerständen verhält es sich noch gravierender; von 37 ermittelten Leerständen haben sich lediglich 9 Eigentümer zurückgemeldet, wovon keiner bereit ist, in Verkaufsverhandlungen einzutreten.

Die drei potentiell verfügbaren Baulücken reichen jedoch bei weitem nicht aus, den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen zu decken.

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Duggendorf daher auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und Wohnungen sowie der Nachfrage an Verdichtung von bestehenden Anlagen und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Ortsteil Hochdorf.

Die Gemeinde Duggendorf ist, wie alle benachbarten Gemeinden, einer hohen Nachfrage nach sofort bebaubaren Grundstücken ausgesetzt. Wöchentlich informieren sich Bauwillige in der Verwaltung nach Baugrundstücken. Ein sehr hoher Anteil der Interessenten wohnt bereits jetzt in der Gemeinde bzw. im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft oder in den direkt benachbarten Gemeinden.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Befreiungen zur Anpassung des Bedarfs der Bauherren.

2.2 Geplante Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient ausschließlich der Wohnnutzung nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017.

2.2.2 Maße der baulichen Nutzung / Gebäudegestaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser der Gebäudetypen E+D, E+1 oder U+E vorgesehen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Sebastian Straße werden die leeren Parzellen, sowie die bereits bebauten Parzellen überplant. Es sollen optionale Möglichkeiten geschaffen werden, wie zum Beispiel in Form eines Anbaus oder Errichtung einer zusätzlichen untergeordneten ebenerdigen Wohnanlage auf einem bestehen Grundstück, anstelle der Bebauung eines neuen unbebauten Grundstückes. Weiterhin sollen auch diese altertümlichen restriktiven Baugrenzen aufgeweicht werden und es somit den Bürgern ermöglicht werden Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zu errichten, bzw. die Position und den Grundriss des Wohnhauses individueller, an die Bedürfnisse besser angepasst zu gestalten.

2.2.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 01.06.2021.

Für einige Parzellen kann bei Grenzgaragen aufgrund der topographischen Situation die nach Art. 6 Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.2021 zulässige mittlere Wandhöhe max. 4,00 m überschritten werden. Für diese Parzellen ist ein vom Bauordnungsrecht abweichendes

Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die übrigen Regelungen des Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 gelten weiterhin.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen / Carports festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 mit einer Fläche von maximal 10 m² zulässig.

2.2.5 Stellplätze

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für Ein- und Mehrfamilienhäuser mit mehr als einer Wohnung sind 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Die Stellplätze sind in Form von Garagen, Carports oder als Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück bereitzustellen. Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Länge von 5,0 m darf nicht als Stellplatz gerechnet werden.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze zulässig.

2.2.6 Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich an einem leicht geneigten Südostrand. Zur landschaftlichen Einbindung müssen sich die Gebäude einschließlich der Garagen hinsichtlich der Höhenlage an der Höhe der Erschließungsstraßen orientieren, die so weit wie entwässerungstechnisch möglich dem natürlichen Gelände verlauf angepasst sind.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen „Sebastianstraße“, „Florianstraße“, „Kreuzstraße“, „Talblick“ und „Hofmarkstraße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden

2.4 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch das örtliche Leitungsnetz sichergestellt. Die südöstlichen des Plangebiets verlaufende 20-kV-Freileitung (Bayernwerk AG) wird im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Hochdorf-Süd“ erdverkabelt.

Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die bestehenden Netze gesichert.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Laber-Naab, Grillenweg 6, 93176 Beratzhausen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird durch Anschlüsse an das bestehende Vakuumsystem abgeleitet und der Kläranlage von Duggendorf zugeführt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Straßeneinläufe gefasst und mit dem überschüssigen Wasser der Privatgrundstücke in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet, der in das Rückhaltebecken südöstlich von Hochdorf entwässert. Der Überlauf des Rückhaltebeckens entwässert östlich in einen Graben, der letztlich in die Naab mündet.

Auf die notwendige Befreiung nach den Satzungsvorschriften des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet.

2.5 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten können.

2.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

2.7 Grünordnung

Zur Eingrünung werden ca. je 300 m² Grundstücksfläche ein größerer heimischer Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt.

Entlang der Erschließungsstraßen und am Ortsrand werden aus gestalterischen Gründen gruppenweise Bäume, Hecken und Büschen heimischer Bäume und Sträucher gepflanzt.

3 Natur- und Umweltschutz

3.1 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Objekten. Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sebastian Siedlung“ ersetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Sebastian Siedlung vom 10.02.1986, Sebastian Siedlung 1. Erweiterung vom 04.04.1996 und Sebastian Siedlung 2. Erweiterung vom 06.06.2000. Daher ist mit keinen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 werden im Folgenden die Umweltbelange anhand der Schutzgüter überschlägig geprüft:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
<i>Beschreibung:</i> Das Plangebiet ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet WA inklusiver sämtlicher Erschließungen, besitzt, außer den im Rahmen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne umgesetzten Grünordnungsmaßnahmen, keine Gehölze und keine Biotopstrukturen und weist insgesamt eine sehr geringe Biodiversität auf. Es sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt; die amtliche Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt weist keine relevanten Artenvorkommen auf. Die vorliegenden Aussagen basieren auf einer Potential- und Relevanzprüfung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen ist das Plangebiet für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische von geringer Bedeutung.
<i>Auswirkungen:</i> Mit dem Vorhaben ist keine Veränderung der Nutzungsstruktur verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.
<i>Ergebnis:</i> Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Plangebiet besitzt eine mittlere natürliche Ertragsfunktion.

Auswirkungen:

Baubedingt wird bzw. wurde das Plangebiets verändert bzw. überbaut; eine ca. 8,3 ha umfassende Fläche mit Böden mittlerer natürlicher Ertragsfunktion steht weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Ergebnis:

Es sind baubedingte Auswirkungen hoher Erheblichkeit, anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Das ca. 8,3 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Hochdorf und wird im Süden durch die Sebastian Straße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und im Norden durch bestehende Bebauung begrenzt. Die Fläche ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet WA.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt werden ca. 8,3 ha Wohngebietsfläche auch weiterhin als Wohngebiet genutzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bestehende Bebauung nachverdichtet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche; der Boden ist schwer durchlässig.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird der Wasserhaushalt im Plangebiet kaum beeinflusst, da Rückhalteziernen - bzw. Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingt aufgrund der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Rückhaltezysternen und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen, die für Klima und Lufthygiene von Bedeutung sind.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hochdorf, der durch eine lockere Wohnbebauung und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Auswirkungen:

Das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich wird sich aufgrund der geplanten Nachverdichtung nur geringfügig verändern. Die am äußeren Rand des Plangebietes liegenden Privatgärten bewirken eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet ist bereits ein allgemeines Wohngebiet WA.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler.

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

3.3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet hat aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung keine Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten ohne Bedeutung.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine verbots-
 tatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in
 der Fassung vom 25.06.2021 zu erwarten.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	82.513
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	66.683
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen und Wege)	15.830