Gemeinde Aicha vorm Wald

Änderung des Bebauungsplans „Schloßbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24

(Parallelverfahren)

Gemeinde	Aicha v. Wald
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Fassung vom	01.12.2022
geändert	02.02.2023
Endfassung	06.04.2023

INHALT:

A. Verfahrensvermerke
B. Begründung
C. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen
D. Deckblatt Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“

Planfertiger:

Ulrike Kremsreiter
Architektin, Stadtplanerin

Umweltbericht:

Elke Veit
Landschaftsarchitektin ByAK

A. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Aicha v.W. hat in der Sitzung vom 04.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Schloßbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“ i. d. F. vom 01.12.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“ i. d. F. vom 01.12.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.02.2023 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

5. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“ i. d. F. vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 14.03.2023 beteiligt.

6. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“ i. d. F. vom 02.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 15.02.2023 bis 14.03.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Gemeinde Aicha v.W. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Schloßbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24 i. d. F. vom 06.04.2023 als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt

Aicha vorm Wald, den 19. APR. 2023

(Siegel)

Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Schloßbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24 wurde am - 1. AUG. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Schloßbreiten II“ mit Deckblatt Nr. 24 ist damit wirksam. Das Deckblatt Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“ mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aicha vorm Wald, den - 1. AUG. 2023

(Siegel)

Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass, Inhalt und Zweck der Planung

In der Gemeinde Aicha vorm Wald besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang sollen auch Baulücken im Ortsbereich nachverdichtet sowie geeignete Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung entwickelt werden (Geltungsbereich Teil 1).
Weiterhin sollen mit dem vorliegenden Deckblatt die Darstellungen im Bebauungsplan der heutigen Nutzung angepasst aktualisiert werden (Geltungsbereich Teil 2).

Geltungsbereich Teil 1 (Größe 828 m²):
Hierfür wird das Grundstück Fl.Nr. 120/5 Gem. Aicha v.W., das direkt an bestehende Bebauung und Erschließungsanlagen anschließt, im der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 19 in das südlich angrenzende Mischgebiet mit einbezogen. Um eine Wohnbebauung auf diesem Grundstück realisieren zu können, wird mit vorliegender Planung parallel dazu der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ auf diese die Fläche erweitert. Statt der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) wird die Nutzung Mischgebiet (MI) in die textlichen Festsetzungen eingefügt. Analog Deckblatt 23 zum Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ wird die GRZ/GFZ im MI auf 0,4/0,8 festgelegt. Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen werden ebenfalls geringfügig geändert.
Um der vorhandenen Topographie Rechnung zu tragen wird dazu insbesondere die Festsetzung 1.61 zu 2.32 der textlichen Festsetzungen ergänzt. An der Ostseite des Grundstücks befindet sich ein Bachlauf und im Anschluss daran eine gliedernde Grünfläche. Beides wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Da an dieser Stelle zur Anpassung an das bestehende Gelände das Kellergeschoss teilweise sichtbar bleiben wird oder bei einer Bauweise ohne Keller eine Stützwand errichtet werden muss, sollen abweichende Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gelten. Eine Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3 m ist jedoch einzuhalten.

Geltungsbereich Teil 2 (Größe 2.931 m²) :
Das bebaute Grundstück Schlossbreite 6 (Fl.Nr. 121/4 Gem. Aicha v.W.) wird ausschließlich zum Wohnen genutzt. Die gewerbliche Nutzung auf Grundstück Fl.Nr. 121/5 Gem. Aicha v.W. (ehemals Schreinerei) beschränkt sich auf die Nutzung des nördlichen Gebäudes (Hs.Nr.4) als gewerbliche Lagerhalle ohne Zulieferung und/oder Abtransport. Deshalb wird der Vollständigkeit halber auch hier die Darstellung im Bebauungsplan den heutigen Gegebenheiten angepasst und der Bereich in ein Mischgebiet umgeändert. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) in den textlichen Festsetzungen gilt auch für diesen Teil des Geltungsbereichs. Analog Deckblatt 23 zum Bebauungsplan „Schlossbreiten II“ wird die GRZ/GFZ im MI auf 0,4/0,8 festgelegt. Um den Gebäudebestand werden Baufenster eingefügt. Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlossbreiten II“ gelten hier unverändert weiter.

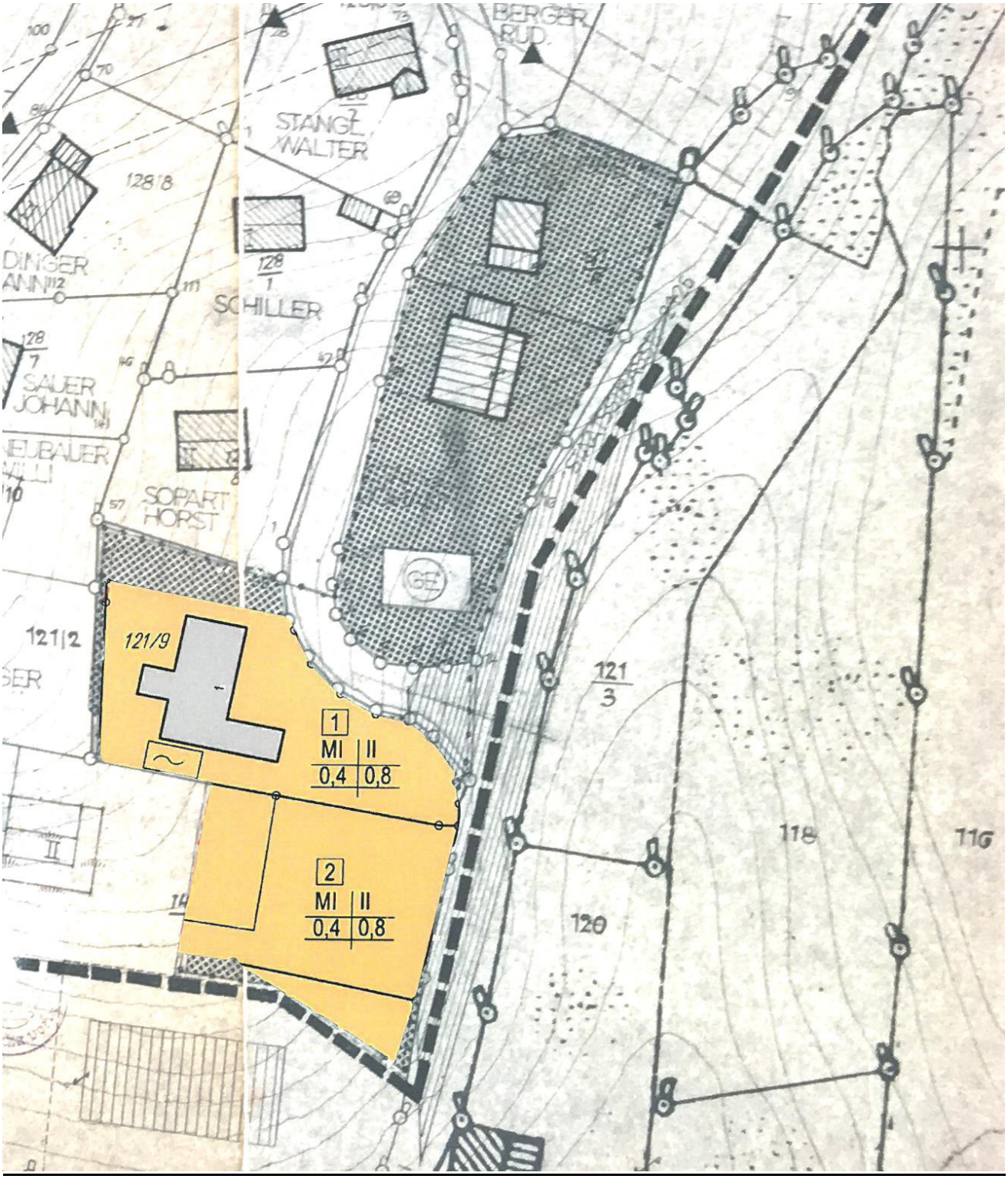
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Geltungsbereich

2.1. Erschließung

Bei den Grundstücken Schloßbreite HsNr. 2 bis 6 handelt es sich um bereits bebaute, voll erschlossene Grundstücke. Das Grundstück Fl.Nr. 120/5 Gem. Aicha v.W. grenzt bereits vollständig

an öffentliche Erschließungsanlagen an. Die vorliegende Planung zieht also keine weiteren öffentlichen Erschließungmaßnahmen nach sich.

2.2. Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Schloßbreiten II“



2.3. Geltungsbereich des Deckblatts

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schlossbreiten“ ist auf die Fl.Nr. 120/5 (Geltungsbereich Teil 1) 121/4 und 121/5 Gem. Aicha v.W. (Geltungsbereich Teil 2) begrenzt.

Abb. 1: Luftbild mit Umriss des Geltungsbereichs

3. Umweltbericht auf Ebene des Bebauungsplans

3.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum

In der Gemeinde Aicha vorm Wald besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang sollen auch Baulücken im Ortsbereich nachverdichtet sowie geeignete Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung entwickelt werden (Geltungsbereich Teil 1).
Weiterhin sollen mit dem vorliegenden Deckblatt die Darstellungen im Bebauungsplan der heutigen Nutzung angepasst aktualisiert werden (Geltungsbereich Teil 2).

Zur Beschreibung der Umweltauswirkungen muss zuerst der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden.
Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Geltungsbereiche.
Auf Flächen, bei denen lediglich eine formale Änderung des Gebietstyps ohne Veränderung der tatsächlichen Bebauung erfolgt, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten (Geltungsbereich Teil 2).
Die folgenden Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beziehen sich daher auf den <u>Geltungsbereich Teil 1</u> (=Untersuchungsgebiet FlNr. 120/5) mit einer von Größe 828 m²**.**

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>
Im Geltungsbereich Teil 1 befinden sich derzeit nahezu vollflächig geschotterte, stark verdichtete Park-/Lagerflächen. Im Südosten des Grundstück 120/5 besteht ein kleines Nebengebäude/Gartenhäuschen. Die versiegelten Flächen sind dem BNT X2 Industrie- und Gewerbegebiete, befestigt (1 WP) zuzuordnen.
Nach Osten schließt eine steile Uferböschung zu einem schmalen, begradigten und grabenartigen Vorfluter an. Die Böschung weist nur artenarme, nitrophile Säume zwischen jungen Gehölzen (vereinzelt Hasel, Cornus, sowie Erle und Eiche StD ca. 5 cm) sowie gepflanzten jungen Obstgehölzen) auf. Östlich des Vorfluters stockt ein schmaler Ufergehölzsaum, junger Ausprägung. Dieser Bereich ist dem BNT B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung 5 WP zuzuordnen.

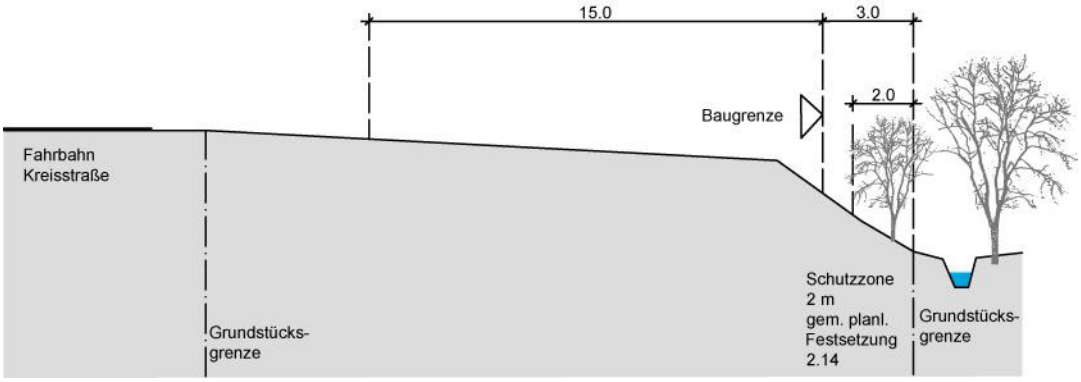


Abb.: Querschnitt durch das Grundstück mit angrenzendem Vorfluter (ohne Maßstab)

Die BNT sind insgesamt von **geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (siehe auch Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung, bzw. Einstufung in Biotopwertliste BayKompV).

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Die jungen Gehölze in der Uferböschung weisen keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf. Kartierte Biotope befinden sich nicht Planungsbereich.

Schutzgut Boden

Böden in den Erweiterungsgrundstücken sind bereits erheblich überprägt und versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Östlich des Geltungsbereichs 1 verläuft ein schmaler, begradigter und grabenartiger Vorfluter, der nach ca. 350 m in die Gaißa fließt. Von der beplanten Fläche fällt das Gelände zum Gewässer steil ab und ist mit einzelnen Gehölzen bestockt. Am östlichen Ufer schließt ein schmaler Ufergehölzsaum bzw. Grünland an (angrenzendes Grundstück).
Eingriffe in den Vorfluter bzw. den östlichen Gehölzsaum sind nicht vorgesehen bzw. gestattet. Die Bebauung endet im oberen Bereich der Uferböschung.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Die bestehenden umzäunten Park-/Lagerflächen entlang der Straße sind umgeben von bestehender Bebauung. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage ohne Grünflächen nicht zu erwarten. Der gliedernde Gehölzsaum bleibt erhalten.

Mensch (Lärm, Erholung)

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende Lärmbelästigungen der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven Nutzung der Fläche als versiegelte Park-/Lagerfläche bzw. Gewerbefläche zu rechnen. Eine naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

3.4.1 Vermeidung und Verringerung

Um die Folgen der Bebauung zu mindern, sind folgende Maßnahmen umzusetzen (siehe auch textl./planliche Festsetzungen):

- Vermeidung von Stoffeinträgen in den Vorfluter während der Bauphase (z.B. Errichtung von Schutzzäunen, die ein abrutschen von Aushub/Erdmaterial oder Baustoffen in das Gewässer verhindern)
- Erhalt der Uferböschung mit jungem Gehölzbestand entlang des Vorfluters (keine Bilanzierung erforderlich).
- Erhalt des Abflussquerschnitts des Gewässers III. Ordnung (Regelung des Wasserabflusses). Der Bereich (mind. 2 m ab Grundstücksgrenze) ist von jeglicher Bebauung und Abgrabung/Aufschüttung freizuhalten.

Darüber hinaus werden folgende grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten Gebäude vorgesehen:

- Pflanzung von mind. zwei Bäumen 2. Ordnung oder Obstbäume (Hochstamm)
- Verwendung sickerfähiger Pflasterbeläge für Zufahrten und Parkflächen.

3.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Ausgleichskonzept

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall findet das Regelverfahren Anwendung.

Die mögliche Vereinfachung zur Erfassung, Beschreibung und Einordnung bleibt in der folgenden Bilanzierung ungenutzt (pauschale Bilanzierung aller Flächen mit geringer Bedeutung (1-5 WP) mit 3 WP). Stattdessen wird wie im Leitfaden freigestellt auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlichen Bedeutung zurückgegriffen und eine konkrete flächenscharfe Erfassung, gegebenenfalls Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen.

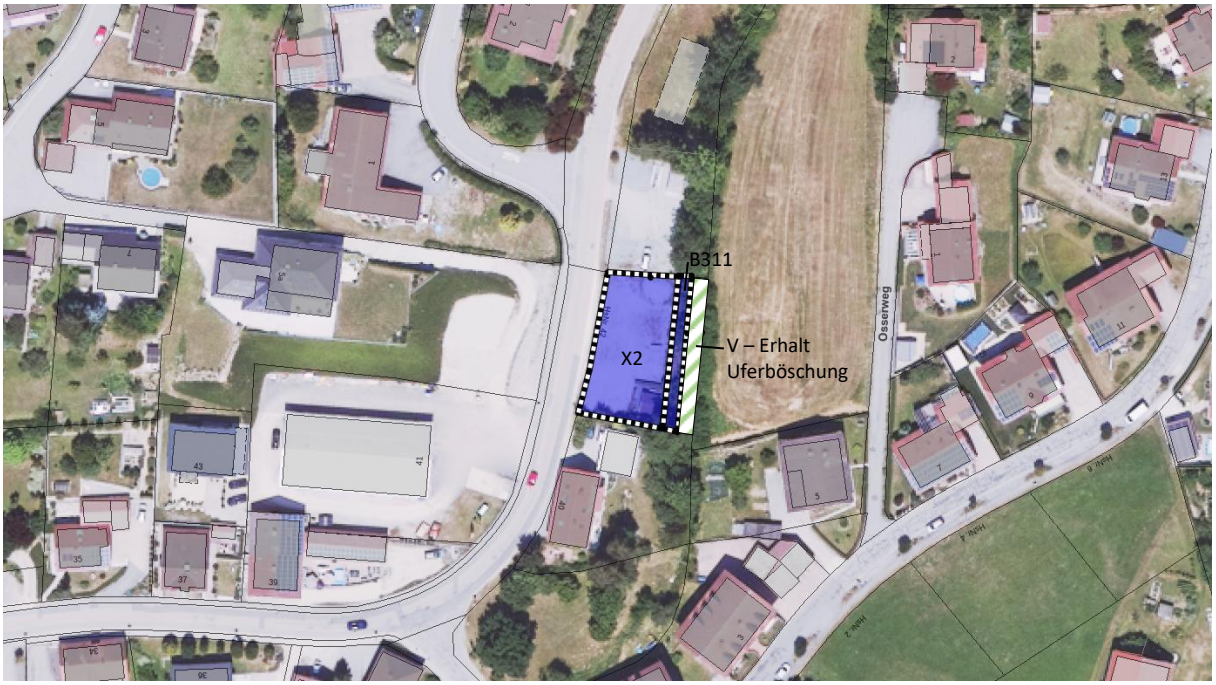


Abb.: Darstellung BNT (betroffene Flächen u. Vermeidungsmaßnahme) ca. 1:1000

Der im Böschungsbereich bestehende Gehölzbestand wird im oberen Teil der Böschung als Eingriff bilanziert (siehe Abb. oben), da eine Beeinträchtigung hier nicht völlig auszuschließen ist.

Berechnung Ausgleichsbedarf

Die GRZ wird für den Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4.

Bezeichung	**Fläche (m²)**	**Wertpunkte (WP)**	**Beeinträchtigungs-faktor / GRZ**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
X2	602	1	0,4	241
B311	112	5	0,4	224
Summe	**714**			**465**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP
Pflanzung von Bäumen 2.Ord./Obstbäume auf dem Flurstück (2 Stk.)	Eingrünung der Bebauung, kleinklimatisch positive Effekte	Quantitative grünordnerische Festsetzung im BP
Summe (max. 20 %)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf in WP		**419**

Für Eingriffe im Erweiterungsgebiet (Geltungsbereich Teil 1) wird ein **Ausgleich von 419 WP** erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird über das genehmigte Ökokonto „Ökokontoflächen in Daxlarn“ der Sparkasse Passau erbracht.

Der Erwerb wird mit Vertrag über die Reservierung, den Erwerb oder die Vermittlung von Ökopunkten vom 25.11.2022 mit der Sparkasse Passau nachgewiesen.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

3.6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsbereich gliedert sich in zwei Geltungsbereiche:

- Teil 1 mit tatsächlicher Änderung der Bebauung
- Teil 2 mit formaler Anpassung an aktuelle Nutzung ohne bauliche Änderungen.

Die Ausführungen des Umweltberichtes zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beziehen sich **nur auf <u>Geltungsbereich Teil 1</u>** (FlNr. 120/5) mit einer Größe von 828 m²**.**

Dieser befindet sich auf einer derzeit bereits bebauten/versiegelten Parkplatzfläche. Wertvolle Lebensräume werden nicht überplant. Der Vorfluter mit Ufergehölzstreifen bleibt unverändert erhalten. Insgesamt hat der Planungsbereich **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.
Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Vorfluters sowie zur besseren Einbindung der Bebauung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit sind vorgesehen.
Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.
Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 419 WP. Der Ausgleich wird über das genehmigte Ökokonto „Ökokontoflächen in Daxlarn“ der Sparkasse Passau erbracht.

C. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen

1. Folgende Änderungen gelten für die Fl.Nr. 120/5, 121/4 und 121/5 (Geltungsbereich Teil 1 und 2):

1.1. Die textliche Festsetzung
1.12 Gewerbegebiet (GE) gem. BauNVO § 8 Abs. 1 – 3
wird geändert in
1.12 Mischgebiet (MI) gem. BauNVO § 6

1.2. Die textliche Festsetzung
1.22 für GE

Zul. Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	0,8	1,0
2	0,8	1,6

wird geändert in
1.22 für MI

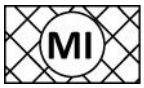
Max. zul. Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
2	0,4	0,8

1.3. Die planliche Festsetzung

2.32

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

wird geändert in

2.32 

Mischgebiet § 6 BauNVO

1.4. Die planliche Festsetzung Nr. 2.31 wird wie folgt neu dargestellt

 Baugrenze

Die weiteren textlichen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich Teil 2 unverändert.

2. Folgende Änderungen gelten ausschließlich für die Fl.Nr. 120/5 (Geltungsbereich Teil 1)

2.1. Die textliche Festsetzung 1.22. für MI wird wie folgt ergänzt:

Max. Anzahl an Wohnungen: 4

2.2. Die textliche Festsetzung 1.61 zu 2.32 Punkt a) wird wie folgt neu gefasst

a) zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Kellergeschoss:	darf an der Ostseite des Gebäudes zur Anpassung an das bestehende Gelände sichtbar sein
Dachform:	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung:	Satteldach bis ma. 20°, Pultdach bis max. 10°, Flachdach ab 2°
Kniestock:	nur konstruktiver Kniestock über Decke über OG
Dachgauben:	unzulässig
Wandhöhe:	bei Satteldach max. 6,50 m bei Pultdach und Flachdach max. 7,00 m (Firstseite bzw. Oberkante Attika)

Def. Wandhöhe: OK Sohle Erdgeschoss bis gedachter Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachoberfläche bzw. Oberkante Attika

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. An der Ostseite des Grundstücks wird gem. Art. 6 Abs.5 Satz 2 BayBO eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt, nämlich 0,3 H, aber mindestens 3 m. Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Punkt b) und c) entfallen für die Fl.Nr. 120/5 (Geltungsbereich Teil 1).

2.3. Die textliche Festsetzung 1.63 zu 2.33 wird wie folgt geändert/ergänzt:

Satz 1 und 2 entfällt; Punkt a) Flachdach und b) Pultdach sind für die Fl.Nr. 120/5 allgemein zulässig. Ergänzung: Stellplätze und überdachte Stellplätze für Pkw (Carports) sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, dürfen jedoch nicht direkt von der Kreisstraße aus anfahrbar sein. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.4. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

1.7 Versiegelung:
Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken).

1.8 Das an der Ostseite des Grundstücks verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist unverändert zu erhalten. Ebenso ist die Uferböschung mit ihrer Bepflanzung zu erhalten. Durch Baumaßnahmen möglicherweise geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.91 Baubegleitende Schutzmaßnahmen:
Schutzmaßnahmen für Vorfluter / Uferböschungen im Osten des Fl-Stk 120/5

Während der Bauphase ist das Gewässer sowie die steilen Uferböschungen vor abrutschendem Material und vor Lagerung von Baustoffen zu schützen (z.B. Aufstellung 50 cm hohe Schalwand).

1.92 Eingrünung

In den privaten Grünflächen ist je 300 m² versiegelter oder überbauter Grundstücksfläche ein heimischer, autochthoner Laubbaum, mindestens 2. Ordnung sh. Artenliste o. ein Obstbaum-Hochstamm zur Straßenseite/Zufahrtsbereich zu pflanzen.

Als kleinkronige Laubbäume werden vorgeschlagen:
(Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang 12-14 cm)
Feldahorn (*Acer campestre)*
Mehlbeere *(Sorbus aria)*
Vogelbeere *(Sorbus aucuparia)*
Holzapfel (Malus sylvestris)

1.10 Abstände zur Kreisstraße

Für den Geltungsbereich Teil 1 sind folgende Abstände – gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - einzuhalten:

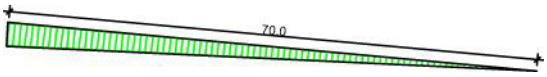
bis zu Gebäuden mind./plangemäß 7,5 m
bis zu Nebengebäuden mind. / plangemäß 7,5 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen mind. 2,0 m
bis zu Zäunen u. Einfriedungen mind. 2,0 m

1.11 Stützmauern
Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m sind innerhalb der Baugrenzen und entlang der Westgrenze der Fläche für Wasserwirtschaft im östlichen Bereich des Geltungsbereichs Teil 1 zulässig. Notwendige Absturzsicherung werden dabei nicht angerechnet, sofern es sich nicht um flächig wirkende, geschlossene Elemente handelt.

2.5. Die planlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

2.13. Zufahrt

2.14. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Flächen für Gewässer III. Ordnung. Der Bereich (2 m ab Grundstücksgrenze) ist von jeglicher Bebauung (auch Stützmauern) und Abgrabung/Aufschüttung freizuhalten.

2.15. 

Sichtdreieck

2.6. Es werden folgende Hinweise mit aufgenommen:

2.6.1. Landwirtschaft:

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.
Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.
Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

2.6.2. Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

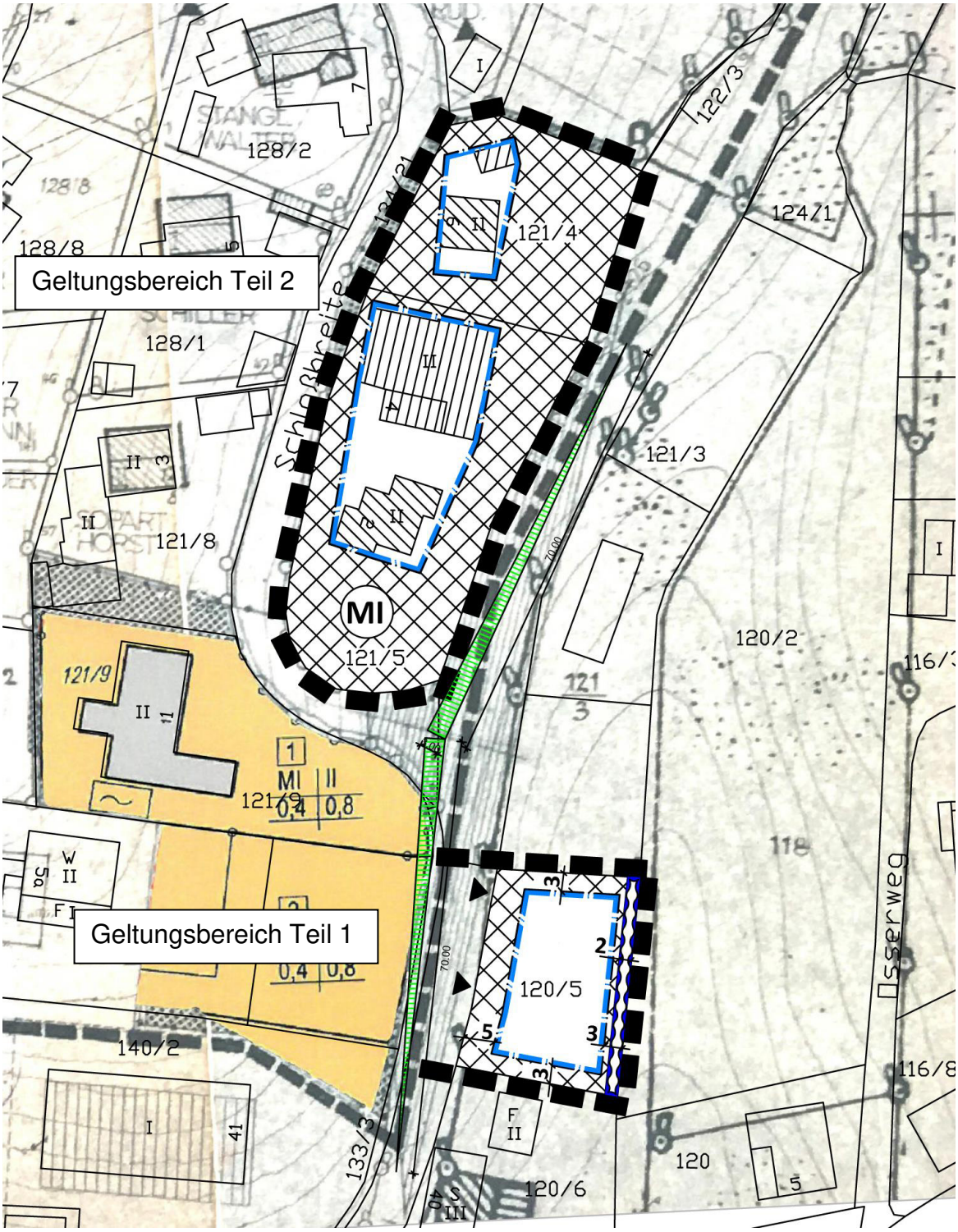
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6.3. Versorgungsleitungen

Im überplanten Bereich befinden sich von Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

<u>20-kV-Freileitungen</u>
Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.
Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

<u>Kabel</u>
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

D. Deckblatt Nr. 24 zum Bebauungsplan „Schloßbreiten II“ M 1:1000