

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DES MARKTES WERNBERG-KÖBLITZ**

**ALLGEMEINES WOHNGBIET
„FISCHBERG“**



Markt Wernberg-Köblitz:

.....
Georg Butz
1. Bürgermeister
Markt Wernberg-Köblitz
Nürnberger Straße 124
92533 Wernberg-Köblitz

29. April 2014

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Markt Wernberg-Köblitz
Nürnberger Straße 124
92533 Wernberg-Köblitz

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet

„Fischberg“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

BEARBEITUNG:

Landschaftsarchitekt
Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447
Fax 09606/915448
g.blank@blank-landschaft.de

29.04.2014

Inhalt

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	5
II.	Hinweise	8
III.	Begründung mit Umweltbericht	9
1.	Begründung.....	9
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	9
1.2	Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise).....	9
2.	Umweltbericht	10
2.1	Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben	11
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
2.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Versiegelung und zum Ausgleich.....	12
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
2.7	Methodik, Kenntnislücken	13
2.8	Monitoring	13
2.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
4.	Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	14

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt der Marktrat des Marktes Wernberg-Köblitz folgende

Satzung

zur 1.Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Fischberg“, Markt Wernberg-Köblitz, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Bauvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Fischberg“ mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.

§ 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. **Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

2. **Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

3. **Maß der baulichen Nutzung**
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse im Sinne der BayBo gilt als Höchstgrenze (2 Geschosse als E+I oder E+D).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen.

Nebenanlagen können auch im Bereich der randlichen Eingrünung errichtet werden. Die Gebäude sind dann mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

Entlang der Erschließungsstraße und der Kreisstraße ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. **Stellplätze und Garagen**
Stellplätze sind in der Art der Ausführung und der Anzahl gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten.

5. **Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude**
Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 5) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,5 m.
Die mittlere Wandhöhe wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.

Die Höhenlage der Gebäude (jeweils RFOK EG= Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird bergseitig auf 0,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe begrenzt.

6. Dachgestaltung

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und –neigungen sind zulässig. Bei den Pultdächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachfenstern sind mittig auszubilden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Pult- und Satteldächern liegend in die Dachfläche zu integrieren oder parallel (maximal 30 cm) anzuordnen. Bei Flachdächern oder sehr flach geneigten Dächern (bis 10°) darf die Oberkante der Module nicht mehr als 0,75 m über die Dachoberfläche hinausragen.

Dachmaterialien (z.B. Zink), die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetallen, hervorrufen können, sind grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig.

7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit des Baugebiets für Kleintiere sicher zu stellen, sind Sockelmauern unzulässig.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Geländeänderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Höhere Auffüllungen sind auch zulässig zur Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen:

Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt. Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 1,50 m.

An den Grenzen sind Stützmauern nur im Bereich von Garageneinfahren mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,50 m zulässig.

9. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

An der südlichen und westlichen Grenze des Baugebiets ist zur freien Landschaft eine mindestens 1-reihige Hecke zur Randeingrünung zu pflanzen. Sofern innerhalb dieser randlichen Eingrünung Nebenanlagen errichtet werden, sind diese zur freien Landschaft mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen (siehe auch Festsetzung Pkt. 3).

II. HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist, soweit noch erforderlich, rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden, soweit erforderlich, im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

2. Oberflächenbefestigung, Schichtwasser

Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall zu überprüfen. Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Das Auftreten von Schichtwasser ist nicht auszuschließen. Es sind deshalb durch die Bauwerber geeignete Schutzvorkehrungen gegen Wassereinbrüche in Keller-geschossen bzw. Durchfeuchtung des Mauerwerks durch Schichtwasser und anfallendes Oberflächenwasser zu treffen.

3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.

4. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

III. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Begründung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Fischberg“ wurde am 01.09.1989 durch das Landratsamt Schwandorf genehmigt. Von den in der rechtskräftigen Planfassung genehmigten 13 Bauparzellen sind 4 Parzellen bebaut, zwei weitere sollen in Kürze bebaut werden. Bereits in der Vergangenheit und im Zusammenhang mit den aktuell geplanten Bauvorhaben zeigte sich regelmäßig, dass die jeweils geplante Bebauung in teils umfangreichen Punkten nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen war. Dementsprechend mussten in teils größerem Umfang Befreiungen erteilt und aufwändige Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Aufgrund dieser Situation sollen bei dem vor nunmehr 25 Jahren aufgestellten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse (u.a. Grundstücksparzellierung, Verkehrsflächen) die planlichen und textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass eine zeitgemäße Bebauung möglich ist. Damit kann eine raschere Bebauung des bereits erschlossenen Baugebiets ermöglicht und damit auch die Innenentwicklung des Ortes im Sinne des LEP 2013 gestärkt werden.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (ca. 1,78 ha).

1.2 Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)

Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Erschließungssystem bleibt ebenfalls unverändert.

Aufgrund der Tatsache, dass im Sinne einer flächensparenden Bauweise nunmehr neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind, wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Damit geht eine geringe, insgesamt nur unwesentliche Erhöhung der Bebauungsdichte einher. Diese ist jedoch sinnvoll und entspricht der Maßgabe des LEP 2013, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden.

Die planlich festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sinnvollerweise deutlich großzügiger festgesetzt. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die geplanten Bauvorhaben fast regelmäßig nicht mit den (auch fachlich nicht begründbaren) sehr eng gefassten Baugrenzen in Einklang zu bringen waren.

Die nunmehr geplante Änderung des Bebauungsplans sieht insgesamt 14 Bauparzellen vor, wobei die bisherige Parzelle 8 geteilt (in Parzellen 8 und 9) und die Parzellen 1-3 nur noch als 2 Parzellen (1 und 2) festgesetzt wurden. Die in der vorliegenden Planänderung festgesetzte Parzelle 3 ist kein eigenständiges Baugrundstück, sondern Bestandteil des Anwesens Fichtenstraße 19, Flur-Nr. 682/9 (Zufahrt, Gebäude, Grünflächen), dessen Hauptgebäude außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Aufgrund der

geänderten Parzellierung werden die öffentlichen Verkehrsflächen im nordwestlichen Geltungsbereich etwas reduziert.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden mit den Gebäudetypen Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Dachformen festgesetzt, die einerseits eine ansprechende bauliche Gestaltung sicherstellen sollen, andererseits jedoch den Bauwilligen die Möglichkeit einräumen, auch modernere Gebäudeformen und Bauweisen zu realisieren. Neben Satteldächern sind nunmehr auch Pult (auch versetzte Pultdächer)-, Zelt-, Walm- und Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen zu Zwerchgiebel und Dachgauben werden etwas vereinfacht.

Die Kniestockhöhe wird auf max. 1,25 m erhöht. Die Höhenlage des Gebäudes darf nunmehr bergseitig max. 0,50 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe liegen. Talseitig darf dementsprechend die Gebäudehöhe (jeweils RFOK im Erdgeschoß) bei der im Gebiet kennzeichnenden Hangneigung maximal etwa 1,10 m über der natürlichen Geländehöhe liegen. Im Baugebiet erwies es sich im Zuge der bisherigen Bebauung teilweise als erforderlich, das Hauptgebäude auf ein entsprechendes Niveau anzuheben, um gemäß der Lage des Abwasserhausanschlusses und der Topographie mit den Abwasserleitungen unterhalb der Bodenplatte anschließen zu können.

Darüber hinaus ist nunmehr geplant, Stützmauern bis 1,50 m Höhe zuzulassen, wenn sie einen Abstand zur Grundstücksgrenze von der Höhe der Stützmauer einhalten. An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur im Bereich von Garageneinfahrten mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,50 m zulässig.

Um eine Mindestdurchgrünung und –eingrünung sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Darüber hinaus ist an der Süd- und Westgrenze des Baugebiets zur Einbindung in die Landschaft eine mindestens 1-reihige Heckenpflanzung (Gehölze mit mindestens 3 m Wuchshöhe) zu pflanzen. Öffentliche Grünflächen gibt es im Geltungsbereich nicht.

2. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung auch bei Bebauungsplan-Änderungen Rechnung getragen. Nach § 2 Abs. 4 (1) sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da im vorliegenden Fall bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, können die Aussagen zur Umweltprüfung relativ kurz abgehandelt werden. Maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind die Veränderungen, die mit der vorliegenden Bebauungsplanung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einhergehen.

2.1 Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben

Biotopkartierung, Schutzgebiete

Keine Biotopkartierung betroffen, ebenfalls keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopkartierungen

Flächennutzungsplan

Aufgrund des im Flächennutzungsplan enthaltenen Allgemeinen Wohngebiets im Planungsbereich wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB eingehalten.

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- durch die Änderungen keine zusätzlichen Gesichtspunkte bezüglich der Lärmimmissionen zu erwarten
- kein zusätzliches Verkehrsaufkommen, keine weitere Beeinträchtigung angrenzender bestehender Siedlungen
- keine Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen bereits durch bestehende Ausweisung erfolgt
- keine nennenswerte Beeinträchtigung der Erholungseignung (keine Veränderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan)
- keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler betroffen
- zusammenfassend geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

- geringe naturschutzfachliche Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren, entsprechend den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, geringfügig höhere Bebauungsdichte, jedoch dadurch keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen
- keine relevanten baubedingten Auswirkungen
- zusammenfassend geringe Auswirkungen

Schutzgut Landschaft

- geringe landschaftsästhetische Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts, entsprechen den Auswirkungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan
- geringe Auswirkungen auf die Erholungseignung (entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan)
- insgesamt geringe Auswirkungen

Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft

- vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit, keine seltenen Böden, keine besonderen Empfindlichkeiten
- durch Erhöhung der GRZ auf 0,4 geringfügig höhere Überbauung und Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, jedoch nicht in relevantem Ausmaß
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, geringfügig höhere Reduzierung der Grundwasserneubildung durch etwas höhere GRZ grundsätzlich möglich, jedoch keine relevanten Ausmaße
- keine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft, entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- insgesamt geringe Auswirkungen

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplan-Änderung wäre eine Bebauung der noch freien Parzellen voraussichtlich weiterhin problematisch. Es würden über längere Zeit noch Baulücken verbleiben.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Versiegelung und zum Ausgleich

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Kap. III.3.).

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht. Vielmehr ist es auch aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht geboten, durch die Anpassung der Festsetzungen eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und im Sinne der Innenentwicklung das bereits erschlossene Baugebiet möglichst rasch vollständig zu bebauen. Das Erschließungssystem ist bereits vorgegeben, Alternativen bestehen nicht.

2.7 Methodik, Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ (geringe, mittlere, hohe Eingriffserheblichkeit). Kenntnislücken bestehen nicht.

2.8 Monitoring

- Überwachung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- Überwachung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Wernberg-Köblitz beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Fischberg aus dem Jahre 1989. Der Änderungsbereich entspricht mit einer Fläche von ca. 1,78 ha dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die geplanten Änderungen, wurden untersucht. Sie sind durchwegs als gering und insgesamt als unerheblich einzustufen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (S. 4) ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans) erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits vor der Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Kraft getreten ist. Durch die geänderten Festsetzungen ist theoretisch nur in sehr geringem, nicht relevantem Maß eine Erhöhung

der Versiegelung möglich (Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4). Dass aufgrund der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung überhaupt eine Erhöhung der Versiegelung und Bebauungsdichte erfolgt, ist nicht zwingend zu erwarten. Das Ausmaß einer möglichen Erhöhung wird unter der Schwelle der Erheblichkeit bleiben. Es sind zwar nunmehr auch Doppelhäuser zulässig, und im Bereich der Parzellen 8 und 9 wird ein Doppelhaus realisiert werden. Andererseits nimmt die zu erwartende Bebauungsdichte im Bereich der Parzellen 1 und 2 gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan ab.

Insgesamt lässt sich aus der theoretisch möglichen, geringfügigen Erhöhung der Versiegelung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ableiten.

Eine echte Nachverdichtung o.ä., die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf auslösen würde, erfolgt nicht.

4. Naturschutzrechtliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der geringen Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Aufgestellt: Pfreimd, 29.04.2014

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt