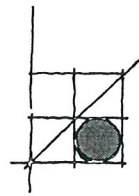


Bebauungsplan "Oberbuchfelder Weg BA 06"



a r c h i t e k t u r b ü r o

Nutz & Breuer

Regensburger Straße 112

93218 Neumarkt

Tel.: 09181-6940-0

Fax.: 09181-22104

e-mail: info@nutz-architekten.de

BEBAUUNGSPLAN "OBERBUCHFELDER WEG BA06"

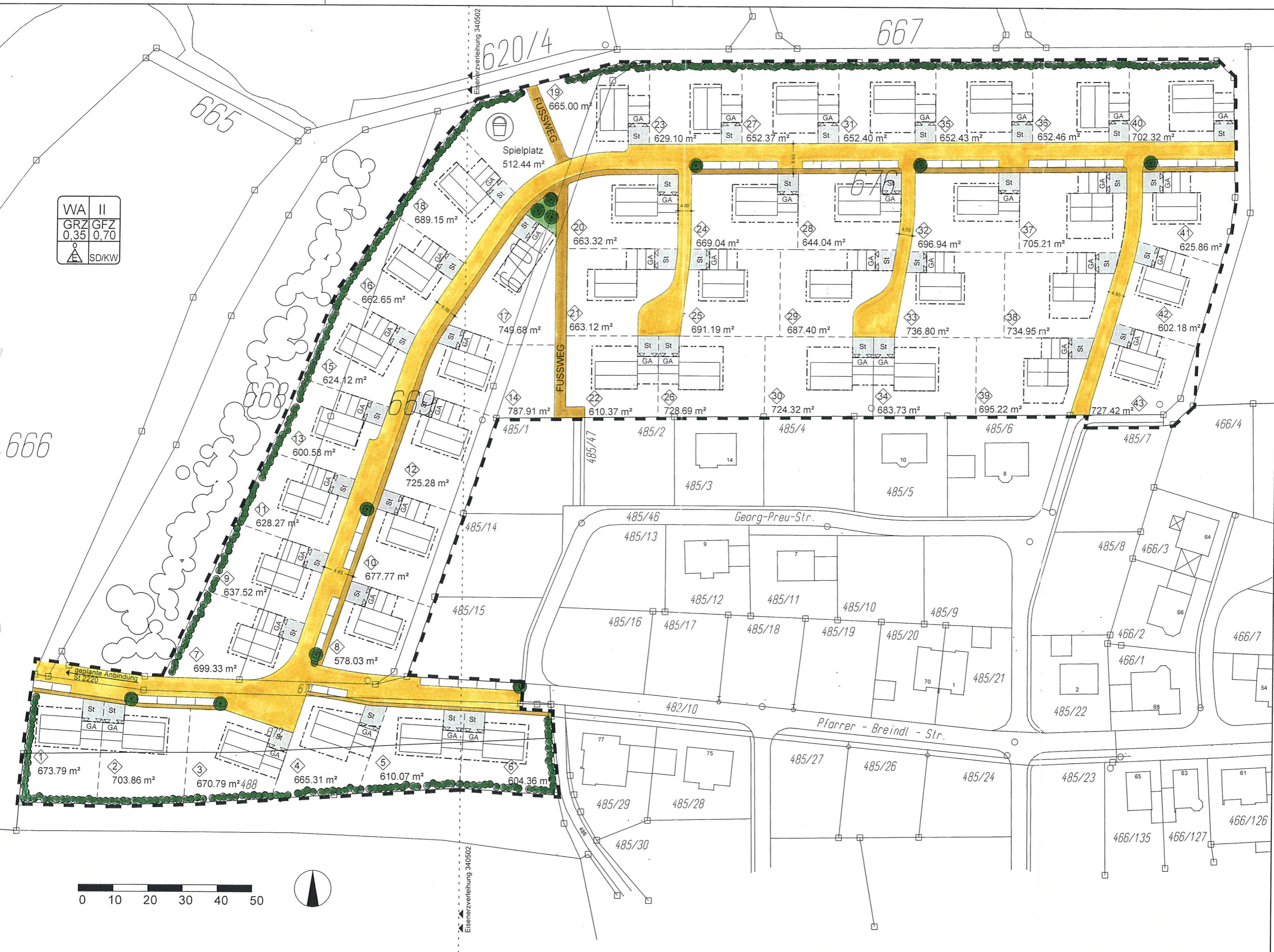
Gemeinde Deining, Lkr. Neumarkt

Aufgestellt: Neumarkt, den 29.11.2001, überarbeitet am 23.01.2002

Theo Nutz
Architekt

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Nutz'.

WA	II
GRZ	GFZ
0,35	0,70
SD/KW	



0 10 20 30 40 50



H/B = 287.5 / 409.8 (0.12m²)

Baugebiet Oberbuchfelder Weg BA 06 M 1/1000
Entwurf vom 29.11.2001 überarbeitet am 23.01.2002

architekturbüro Nutz & Breuer

Allplan FT

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

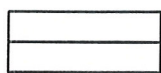
1.2 Maß der baulichen Nutzung

II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70

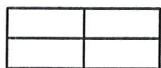
E+D ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes
Dachgeschoß.

1.3 Bauweise

o offene Bauweise



Firststrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
des Zeichens (Firststrichtung ist bindend)



Firststrichtung variabel



Baugrenze

SD / KW Satteldach oder Krüppelwalmdach

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Mehrzweckstreifen / Versorgungstreifen



Fußweg

1.5. Grünordnung



öffentliche Grünfläche einschließlich Feldweg



Anpflanzung von Bäumen



Anpflanzen von Gehölzen (Hecken)

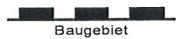
1.6. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Flächen für private Stellplätze (Stauräume), die nicht eingezäunt werden dürfen



Flächen für Garagen
Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B- Planes

2.1 Bauweise

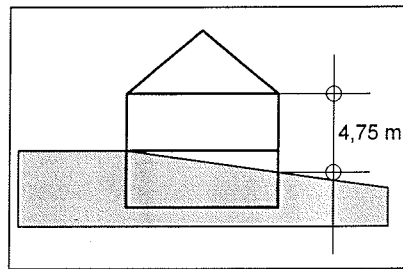
O offen

2.2. Gebäude

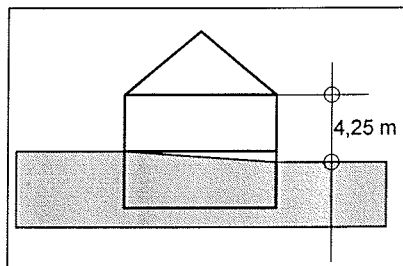
- Grundrißproportion: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.
Die Außenwände (Traufseiten) verlaufen parallel.
- Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach
- Dachneigung: 35-45°
- Kniestock: max. 0,75 m
- Dachfarbe: ziegelrot
- Dachdeckung: kleinteilige Dachdeckung
- Außenwände: Zulässig sind verputzte, helle Mauerflächen oder helle Holzschalung.
Bei der Farbwahl ist auf helle, nicht grelle Farben zu achten.
Die Garagen sind in Konstruktion, Material und Farbbehandlung der
Oberfläche der Hauptgebäude anzupassen.
- Sockelhöhe: maximal 0,50 m
- Dachüberstand: Traufe max. 0,50 m, Ortgang max. 0,30 m
- Dachaufbauten: sind in Form stehender Dachgaupen und Schleppgaupen zulässig,
jedoch nicht in direkter Verlängerung der Giebelseite.
Diese müssen sich nach ihrer Anzahl und Ansichtsfläche der Haupt-
dachfläche deutlich unterordnen.
Gegengiebel (Zwerchgiebel) sind in untergeordneter Größe zulässig.
Ein Versatz von mind. 1,0 m zur Giebelseite wird festgesetzt.

Wandhöhe:

Parzellen 1-6



Parzellen 7-43



Kellergeschoß:

Kellergeschosse sind als wasserdichte Wanne oder in einer vergleichbaren Bauweise auszubilden. Drainagen sind zulässig, dürfen jedoch nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Garagen:

Garagen sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Garagen sind grundsätzlich wie im Plan dargestellt an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Aneinandergebaute Garagen sind profil- und höhengleich auszuführen. Die nachfolgende Garage ist der zuerst gebauten Garage anzupassen. Die Baufensterlänge an der Grundstücksgrenze beträgt 8,00 m; ausgenommen Parzelle 17 (siehe Plandarstellung).

Nebengebäude:

Auf jedem Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes in Form einer Holzlege, Laube usw. möglich. Der Grundriß darf eine Länge von 4,00 m und eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Nebengebäude müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die maximale Wandhöhe dieser Nebengebäude wird auf 2,30 m festgesetzt. Nebengebäude sind mit Satteldach, Dachneigung max. 45° und roter Dachdeckung zu versehen.

2.3 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück in geeigneter Zahl nachzuweisen.

2.4 Oberflächenversiegelung

Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

Bereiche um Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden. Zäune sind ansonsten bis zu einer Höhe von 1,20 m (Sockel max. 0,10 m) zulässig. Zur Straße sind sowohl senkrecht gelattete Zäune (Harnickelzäune) als auch Metallzäune zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen können mit Holz- oder Maschendrahtzäunen vorgenommen werden.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

2.7 Geländeangleichungen / Stützmauern

Stützmauern sind im Bereich der Garagen und Gebäude bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen.

2.8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die beiliegende Fachplanung des Planungsbüro Zimmermann, Regensburg vom 08. November 2001, überarbeitet am 10.01.2002 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

2.9 Festsetzungen des Landesamts für Denkmalpflege

Vor dem Abschieben der Humusschicht im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und / oder von Einzelbaumaßnahmen ist die Außenstelle des Landesamts für Denkmalpflege rechtzeitig zu verständigen, um den Humusabtrag zu begutachten.

Bei eventuellen Freilegen von Bodendenkmälern muß ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden.

Im Entdeckungsfall von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

2.10 Überdeckung durch Eisenerzverleihung

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch die Eisenerzverleihung "340502" des Freistaates Bayern, die der Südsalz GmbH, Salzwerk Berchtesgaden, als Gesamtrechtsnachfolgerin der Bayer. Berg-, Hütten-, und Salzwerke zustehen, gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG) überdeckt.

Diese Rechte setzen jedoch weder privatrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorgaben außer Kraft. Bodenaufschlüsse und Eisenerzgewinnung sind demnach nur dann möglich, wenn dies vom Eigentümer genehmigt und die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wie z.B. Schutz vor Emissionen, Naturschutz u.a. in einem bergrechtlichen Verfahren sichergestellt werden.

2.9.1 Öffentliche Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen werden Straßenbäume aus der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt.

Straßenbäume 1. Ordnung		Straßenbäume 2./3. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz- Ahorn	Acer campestre	Feld - Ahorn
Quercus robur	Stiel - Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommer - Linde	Prunus avium	Vogel-Kirsche
		Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang

2.9.2 Private Grünflächen

Als Ortsrandeingrünung wird auf den Grundstücken mit Garten zur freien Landschaft entlang der Grundstücksgrenze eine Gehölzpflanzung angelegt, die mindestens zu 3/4 aus Arten der nachstehenden Pflanzliste besteht.

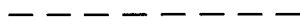
Pflanzliste für private Grünflächen

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld - Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Hängebirke	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	Zweigeriffel. Weißdorn
Prunus avium	Vogel - Kirsche	Crataegus monogyna	Eingeriffel. Weißdorn
Pyrus pyaster	Holz - Birne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel - Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa pendulina	Hecken - Rose
Tilia platyphyllos	Sommer - Linde	Salix caprea	Sal - Weide
		Sambucus racemosa	Trauben - Holunder

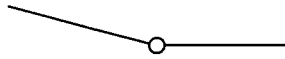
Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch
Sträucher, 2 x verpflanzt 60 - 100 cm hoch

2.9.3 Sonstiges

Hecken aus Nadelgehölzen sind aus gestalterischen Gründen (Orts- und Landschaftsbild) nicht zulässig. Pro Grundstück muß mindestens ein Baum aus oben stehender Pflanzliste gepflanzt werden.



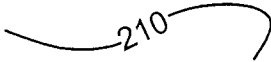
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



aufzulassende Flurstücksgrenze (Vorschlag)



Parzellenummer



Höhenlinien

4.1 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser sollte, um die Vorfluter zu entlasten, nach Möglichkeit genutzt, oder auf dem Grundstück versickert werden. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

4.2 Solarenergie

Die Gemeinde Deining setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Gemeinde erwartet deshalb von den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

4.3 Hinweise des Stromversorgers

Bauwillige werden auf die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen hingewiesen.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Koordination der Kabelverlegungsarbeiten ist das OBAG - Regionalzentrum Parsberg mindestens drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahme zu verständigen.

4.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) ist besondere Vorsicht geboten. Auf notwendige Verfahren (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) wird hingewiesen.

4.5 Schutz von Boden

Für die Erdarbeiten ist die DIN 18 815 zu beachten.

4.6 Einfriedungen

Auf Zäune sollte, wenn es mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, zugunsten einer Abpflanzung zum Nachbargrundstück verzichtet werden. Um den Straßenraum optisch großzügiger und freundlicher zu gestalten, sollten die Vorgärten nicht massiv abgepflanzt werden.

4.7 Sonstige Hinweise

Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche anschließt, ist mit zeitweiligen Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Lärmbelästigung zu rechnen.

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

"OBERBUCHFELDER WEG BA06"

Gemeinde Deining, Lkr. Neumarkt

INHALT

- 1 Erforderlichkeit der Planung
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebietes
 natürliche Grundlagen und Landschaftsbild
- 3 Geplante bauliche Nutzung
- 4 Erschließung
 4.1 Verkehrsanlagen
 4.2 Ver- und Entsorgung
- 5 Grund- und Oberflächenwasser
- 6 Landschaftliche Einbindung und Begrünung
- 7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 8 Biotopkartierung
- 9 Abwägung
- 10 Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- 11 Flächenbilanz

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Deining beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfs in Deining ein Baugebiet auszuweisen.

Die zu beplanende Fläche liegt im westlichen Anschluß an das bereits bestehende Baugebiet Oberbuchfelder Weg, BA 05 in Deining (nördlicher Ortsrand) und ist im gültigen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993 nicht ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Gemeinde Deining den vorliegenden Bebauungsplan bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebiets

Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild

Das 3,5 ha umfassende Baugebiet liegt am südlichen Teil des Krähenbergs und wird an seiner Südwestseite vom Geländeabbruch in Richtung Deining begrenzt. Den östlichen und südlichen Rand bilden die bereits bestehenden Baugebiete Oberbuchfelder Weg BA 02, BA 04, BA 05. Naturräumlich gesehen gehört es zum Südteil der westlichen Flächenalb und liegt auf der sanftwelligen Hochfläche in einer Höhe von ca. 520 m ü. NN unmittelbar am Rand des Geländeabbruchs zum tief eingeschnittenen Talraum der Weißen Laaber bei Deining.

Die schwach geneigte Fläche des künftigen Baugebietes wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich überwiegend als Ackerland genutzt. Die landschaftbildprägende Heckenstruktur auf Fl. Nr. 668 bleibt komplett erhalten.

Landschaftsbildprägendes Element ist die südwestlich gelegene Hangkante zum Talraum von Deining sowie die oben genannte Heckenstruktur auf Fl. Nr. 668 und Waldreste westlich des Geltungsbereiches.

3. Geplante bauliche Nutzung

Das künftige Baugebiet dient der Deckung des Wohnbedarfs und wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung angesiedelt. Die Bebauung ist ausschließlich mit freistehenden Einzelhäusern in E+D - Bauweise, bzw. an der Hangkante in U+E (2 Vollgeschoße) vorgesehen.

Beim Entwurfskonzept für das Baugebiet wurden folgende Vorgaben und Planungskriterien berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur offenen Feldflur
- Ausrichtung der Gebäude zur optimalen Nutzung der Solarenergie
- Erhaltung der landschaftsbildprägenden Hecke auf Fl. Nr. 668

4. Erschließung

4.1. Verkehrsanlagen

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Verlängerung der Pfarrer-Breindl-Straße, der Haupterschließungsstraße der angrenzenden Baugebiete (Oberbuchfelder Weg BA 04, BA 05), die als Haupterschließungsachse mit einem Straßenquerschnitt von 8,65 m (einschließlich Parkstreifen und Fußgängerweg) das künftige Baugebiet in Ost-West Richtung durchzieht.

Am westlichen Ende der neuen Pfarrer-Breindl-Straße wird eine zweite Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (St 2220) geschaffen.

Ausgehend von dieser Haupterschließungsachse erfolgt die weitere Anbindung der am Rand des Baugebiets gelegenen Grundstücke über eine an der Nord-Ost Ecke des BA 05 mündende Ringschließung, in unterschiedlichen Straßenquerschnitten. (8,65 m: Fahrspur+Fußweg+Parkstreifen; 6,50 m: Fahrspur+Fußweg; 4,60: Fahrspur, Fußweg integriert). Die innere Erschließung erfolgt über 2 senkrechte, von Norden nach Süden verlaufende Stiche (Anliegerweg mit Wendehammer, Straßenquerschnitt 4,00 m mit integriertem Fußweg).

Die Anliegerwege werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehende Wasserleitung in der Pfarrer-Breindl-Straße. Das Gebiet wird vom Zweckverband Sengenthaler Gruppe mit Wasser versorgt.

Die Stromversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal wird über den bereits vom Bauabschnitt 05 bestehenden Kanal in die Herbststraße abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal in der Pfarrer-Breindl-Straße angeschlossen und von dort in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Deining abgeleitet. Die übrige Ver- und Entsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen.

5. Grund - und Oberflächenwasser

Besondere Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund des felsigen Untergrunds ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers voraussichtlich möglich.

Um den Wasserhaushalt im Planungsgebiet möglichst nicht zu beeinträchtigen, dürfen Drainagen nicht in die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden (vgl. Textliche Festsetzungen) Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses ist eine vollkommene Versiegelung der Garagenzufahrten und Stellplätze durch Asphalt oder Pflasterverlegung in Beton nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzungen). Zudem wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers bzw. die Versickerung des Oberflächenweassers empfohlen (vgl. Textliche Hinweise). Weitere Empfehlungen zum Umgang mit Oberflächenwasser gibt die Broschüre "Entscheidungshilfen zum Thema Regenwassernutzung" des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft.

6. Landschaftliche Einbindung und Begrünung

Das Baugebiet ist an seiner westlichen Grenze durch auf Privatgrund festgesetzte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten zur freien Landschaft eingegrünt. Innerhalb des Baugebietes ermöglichen festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrund (pro Grundstück min. 1 Baum) zusammen mit dem Straßenraum eine Durchgrünung des künftigen Baugebietes.

7. Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsbild

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, abgesehen von der zusätzlichen Bodenversiegelung, als gering eingestuft, da keine wertvollen Vegetationsbestände und Lebensräume überbaut werden. Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) durch die Versiegelung von Boden, die mit der Ausweisung des Baugebiets verbunden ist, zu minimieren, sind verschiedene Festsetzungen und Hinweise zur Versiegelung und zur Behandlung von Oberflächenwasser getroffen.

Die Versiegelung im Bereich der öffentlichen Straßen ist durch reduzierte Straßenquerschnitte und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit wie möglich begrenzt. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) sind damit so weit wie möglich minimiert.

8. Biotopkartierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 668 der Gemarkung Unterbuchfeld. Dieses Grundstück ist insgesamt in der Biotopkartierung des Landratsamtes Neumarkt enthalten. Bei der Kartierung wurde jedoch offenbar nicht zwischen Bewirtschaftungs- und Grundstücksgrenze unterschieden und zuviel Fläche in den kartierten Bereich einbezogen. Die im Bebauungsplan liegende Fläche erfüllt die Kriterien der Biotopkartierung nicht.

9. Abwägung

Die geplante Ausweisung des Baugebiets dient vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die in der nicht vollständig ausgleichbaren Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch die Versiegelung von Boden begründet sind, werden von der Gemeinde Deining gegenüber dem Wohnbedarf als nachrangig eingestuft. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der beigefügten Fachplanung (siehe Nr. 2.8) ermittelt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind hierin festgelegt.

Maßnahmen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Minimierung der Straßenquerschnitte und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Empfehlung zur Verwendung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.
- Durchgrünung des Baugebiets.
- Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken zur freien Landschaft.

10. Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

Parzellen Nr.	Fläche in m²
1	673,79
2	703,86
3	670,79
4	665,31
5	610,07
6	604,36
7	699,33
8	578,03
9	637,52
10	677,77
11	628,27
12	725,28
13	600,58
14	787,91
15	624,12
16	662,65
17	749,68
18	689,15
19	665,00
20	663,32
21	663,12
22	610,37
23	629,10
24	669,04
25	691,19
26	728,69
27	652,37
28	644,04
29	687,40
30	724,32
31	652,40
32	696,94
33	736,80
34	683,73
35	652,43
36	652,46
37	705,21
38	734,95
39	695,22
40	702,32
41	625,86
42	602,18
43	727,42

Die Flächenangaben sind vorläufig ermittelt und können sich aufgrund der noch durchzuführenden Erschließung ändern.

11. Flächenbilanz

Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die Flächenaufteilung des Baugebiets:

	Teilfläche	Fläche in m ²
1	Nettobauland (Summe aller Grundstücke)	28884,35
2	Verkehrsflächen einschl. Fußwege	5418,38
3	BRUTTOBAULAND (1) +(2)	34302,73
4	öffentliche Grünfläche	618,51
5	BRUTTOBAUFLÄCHE (3) + (4) (= Fläche des Geltungsbereichs)	34921,24

Von Bruttobauland (3) entfallen auf:

Nettobauland (1)	84,20%
Verkehrsflächen einschl. Fußwege (2)	15,80%

Von Bruttobaufläche (5) entfallen auf:

Bruttobauland (3)	98,23%
öffentliche Grünfläche (4)	1,77%

**Anwendung der Eingriffsregelung
für Bebauungsplan
"Oberbuchfelder Weg BA 06"**

Gemeinde Deining, Landkreis Neumarkt i.d.OPf

**8. November 2001
10. Januar 2002**

**PLANUNGSBÜRO
ZIMMERMANN**

93049 Regensburg, Rennweg 1, Tel. 0941/36046, Fax 36050 (info@planungsbuero.zimmermann.de)

INHALT

- 1 Anlass
- 2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
- 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen
- 4 Zusammenfassung
- 5 Lagepläne

Bearbeitung:

Jochen Kring
Eva Fröbel

Landschaftsarchitekt

Regensburg, 10. Januar 2002



1 Anlass

Die Gemeinde Deining plant die Erweiterung der Baugebiete im Bereich Oberbuchfelder Weg in Deining. Der geplante Bauabschnitt 06 stellt nach BauGB § 1a einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach Art 6a BayNatSchG auszugleichen ist. Die damit verbundene Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums¹.

2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die 3,49 ha große Fläche befindet sich nördlich von Deining auf der Albhochfläche und schließt direkt an das bestehende Baugebiet Oberbuchfelder Weg BA 05 an; sie wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich des geplanten Baugebiets, außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt eine Hecke an. Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl $GRZ \leq 0,35$ gehört das Plangebiet nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren zum Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad).

Tabelle 1: Erfassung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Zustands des Plangebiets	Kompensationsfaktor	Begründung
Arten und Lebensräume	Kategorie I (oberer Wert) 0,2 - 0,5	0,4	Intensiv genutzte Ackerflächen; östlich und südlich angrenzende Baugebiete
Boden	Kategorie I (oberer Wert) 0,2 - 0,5	0,5	Intensiv genutzte Ackerflächen mit niedriger bis mittlerer Ertragsfunktion
Wasser	Kategorie II (unterer Wert) 0,5 - 0,8	0,5	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima	Kategorie I (unterer Wert) 0,2 - 0,5	0,2	Plangebiet schließt an bestehende Bauabschnitte an und befindet sich nicht im Bereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie I (unterer Wert) 0,2 - 0,5	0,2	Plangebiet setzt bereits bestehende Bauabschnitte fort
Kompensationsfaktor \emptyset		0,36	

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Das geplante Wohngebiet stellt nach § 1a Baugesetzbuch und Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	- Erhaltung und Schutz der westlich gelegenen Gehölzstrukturen
Boden	- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich privater Zufahrten - Reduzierung des Straßenquerschnitts
Wasser	- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich privater Zufahrten - Drainagen werden nicht an das öffentliche Kanalsystems angeschlossen - Einleitung des Oberflächenwassers in naturnah gestaltete Regenrückhalteteiche
Landschaftsbild	Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung ² : - Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen am zukünftigen Ortsrand - Eingrünung der Erschließungsstraßen durch festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrund und Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung wird der Kompensationsfaktor mit 0,2 im unteren Bereich der Kategorie I, Typ B angesetzt³.

Tabelle 3: Ermittlung der Ausgleichsfläche

Eingriffsschwere	Größe [m ²]	Bewertung nach Leitfaden	
		Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche [m ²]
Baugebiet ohne Spielplatz Kategorie I, Typ B	34.387	0,2	6.877
Spielplatz	512	0	0
gesamt	34.899		6.877

² Grünordnerische Maßnahmen zählen gem. Leitfaden zu Vermeidungsmaßnahmen (Leitfaden S.11)

³ Leitfaden, S. 11, 13

Die ermittelte Kompensationsfläche von 6.877 m² wird durch folgende Maßnahmen erbracht:

Tabelle 4: Ausgleichsflächen

Nr.	Maßnahmen	Fläche [m ²]
1	Entwickeln einer Extensiv-Wiese mit Hecke (Flächenpool Nr. 1, FINr. 265 an der Erddeponie)	5.633
2	Entwickeln einer Extensiv-Wiese mit Mulden ⁴ (FINr. 959/2 an der Weißen Laaber)	1.360
ges:		6.993

Die überschüssige Kompensationsfläche von 116 m² wird dem Ökokonto zugeführt.

4 Zusammenfassung

Die Fläche des geplanten Baugebiets wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und besitzt keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der beplanten Fläche und den im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, wird der im Leitfaden vorgesehene niedrigste Faktor zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs angesetzt.

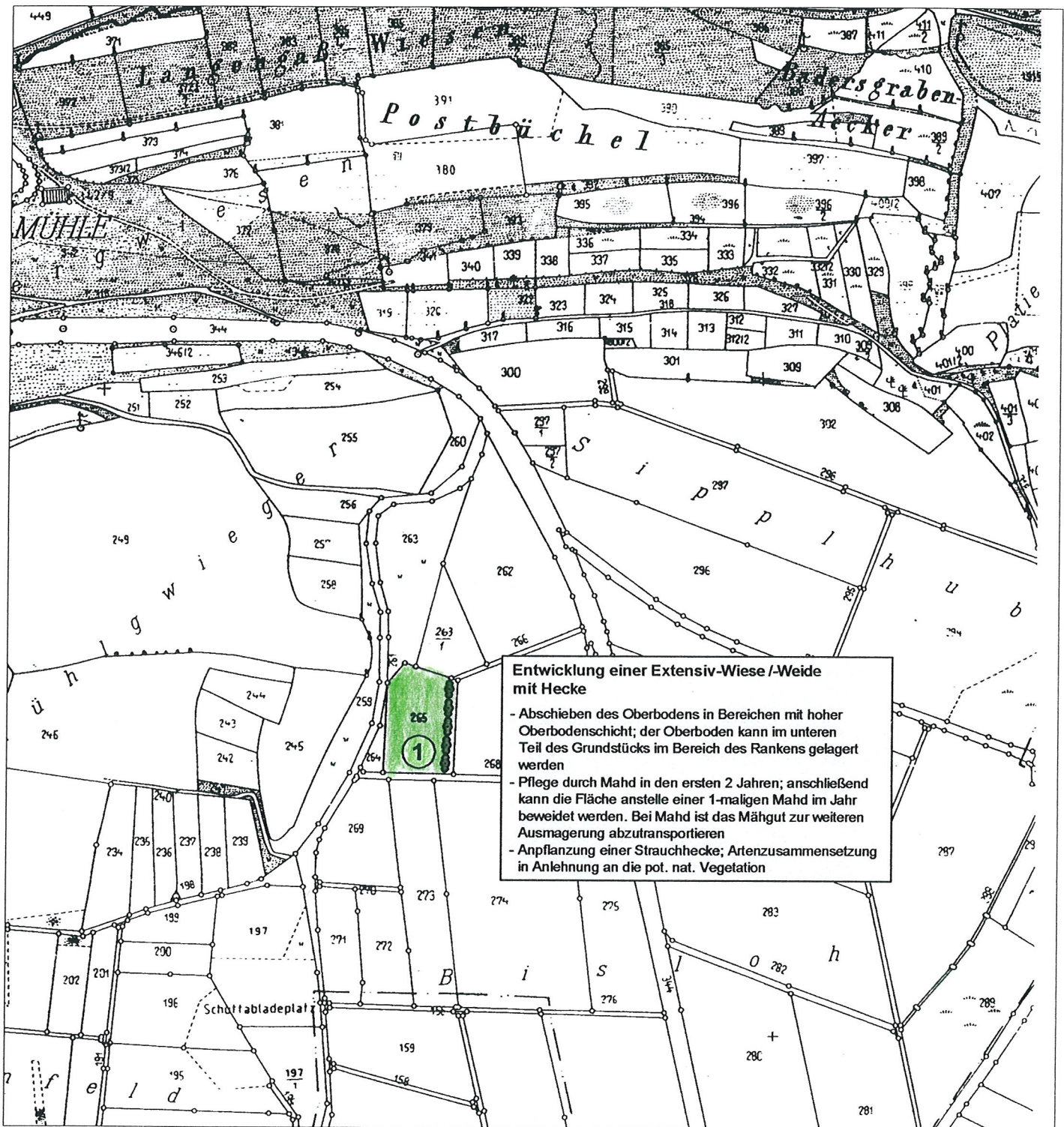
Da der erforderliche Kompensationsbedarf nicht im Baugebiet bereitgestellt werden kann, stellt die Gemeinde Deining die im Flächenpool aufgeführte Fläche FINr. 265 sowie die FINr. 959/2 zur Verfügung.

⁴ Auf der angrenzenden FINr. 959 wurde eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet Unterbuchfeld genehmigt (Entwurf vom 20.02.2001)

5 Lagepläne

Ausgleichsfläche 1 M 1 : 5.000

Ausgleichsfläche 2 M 1 : 5.000





Entwicklung einer Extensiv-Wiese /-Weide mit Hecke

- Abschieben des Oberbodens in Bereichen mit hoher Oberbodenschicht; der Oberboden kann im unteren Teil des Grundstücks im Bereich des Rankens gelagert werden
- Pflege durch Mahd in den ersten 2 Jahren; anschließend kann die Fläche anstelle einer 1-maligen Mahd im Jahr beweidet werden. Bei Mahd ist das Mähgut zur weiteren Ausmagerung abzutransportieren
- Anpflanzung einer Strauchhecke; Artenzusammensetzung in Anlehnung an die pot. nat. Vegetation

LEGENDE

Ausgleichsfläche 1 für Baugebiet Oberbuchfelder Weg BA 06 (bisher Flächenpool Nr. 1)

-  Extensiv-Wiese / - Weide
-  Hecke mit Saum

**PLANUNGSBÜRO
ZIMMERMANN**

93049 Regensburg, Rennweg 1 - Tel. 0941/36046
Blatt-Nr. 1 November 2001, Januar 2002

