

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **"WA MÜHLWIESEN II" KOLLNBURG**

**MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
UND UMWELTBERICHT**

**GEMEINDE : KOLLNBURG**

**LANDKREIS: REGEN**

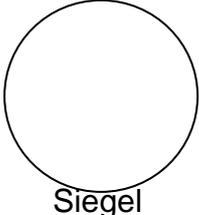
**DIESER BEBAUUNGSPLAN UMFASST INSGESAMT 40 SEITEN.**

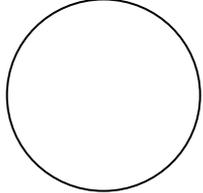
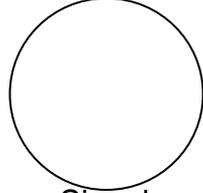
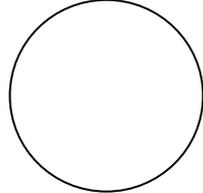
<b>I N H A L T :</b>	Seite
1.) VERFAHREN	3
2.) ÜBERSICHTSPLÄNE	5
3.) BEBAUUNGSPLAN	6
4.) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	7
5.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	16
6.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN	22
7.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	25
8.) ÖKOLOGISCHE HINWEISE	29
9.) UMWELTBERICHT	30

Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
	FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

**1. Verfahren**

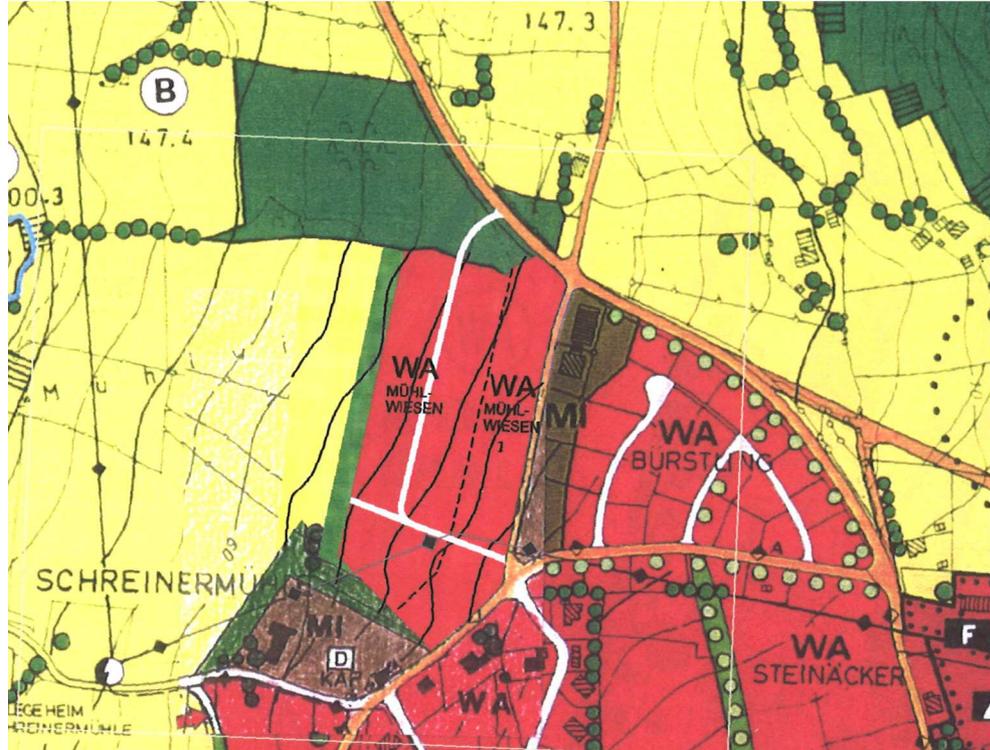
1	Der Gemeinderat Kollnburg hat in seiner Sitzung am 10.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom 11.04.2019 hat in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 stattgefunden.
3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom 11.04.2019 hat in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 stattgefunden.
4	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 beteiligt. <b>Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom 13.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 beteiligt.</b>
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 öffentlich ausgelegt. <b>Der Entwurf des Bebauungsplanes "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom 13.12.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 öffentlich ausgelegt.</b>
6	Die Gemeinde Kollnburg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....2019 den Bebauungsplan "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2019 als Satzung beschlossen. Kollnburg, den ..... Gemeinde Kollnburg:  Josefa Schmid 1.Bürgermeisterin



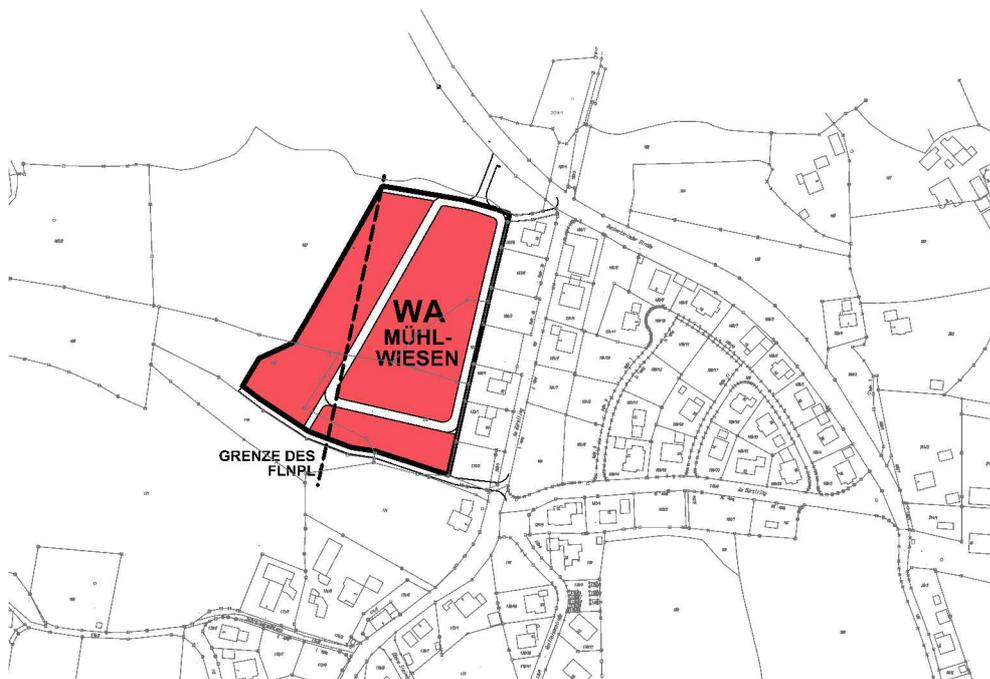
7	<p>Die Regierung von Niederbayern / Das Landratsamt Regen hat den Bebauungsplan "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg in der Fassung vom ..... 2019 mit Bescheid vom ..... Az ..... gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.</p>	<p>Siegel </p>
8	<p>ausgefertigt: Kollnburg, den ..... Gemeinde Kollnburg:  Josefa Schmid 1.Bürgermeisterin</p>	<p> Siegel</p>
9	<p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA MÜHLWIESEN II" Kollnburg wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Kollnburg, den ..... Gemeinde Kollnburg:  Josefa Schmid 1.Bürgermeisterin</p>	<p> Siegel</p>
10	<p>Planungsablauf: Entwurfsfassung : Allersdorf, 11.04.2019 2.Entwurfsfassung : Allersdorf, 16.07.2019 <b>3.Entwurfsfassung : Allersdorf, 13.12.2019</b> Fassung Satzungsbeschluss : Allersdorf, .....2019 Planfassung : Allersdorf, .....2019 ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R PARTGMBB - S T A D T P L A N E R DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49 e-mail: jpw@arch-ing-weber.de</p>	<p></p>

## 2. Übersichtspläne

### 2.1. Auszug Flächennutzungsplan Kollnburg M 1 : 5000



### 2.2. Lageplanübersicht M 1 : 5000



**3. Bebauungsplan M 1:1000**

## 4. Begründung zum Bebauungsplan

### 4.1 Planungsanlass / Begründung:

Die Flächengemeinde Kollnburg versucht bereits seit etlichen Jahren in seinen Hauptorten im Gemeindegebiet bebaubare Grundstücksflächen zu erwerben und bebaubar vorzubereiten.

In Kollnburg ist seit Bestehen des derzeitigen Flächennutzungsplanes nordwestlich vom Ortskern eine größere Fläche als Wohnbaufläche geplant.

Die Fläche des gesamten Baugebietes "WA MÜHLWIESEN" umfasst folgende Bereiche,

- Das bestehende bereits erschlossene Baugebiet „WA MÜHLWIESEN I“ mit 9 Wohnparzellen
- die geplante Baugebietsfläche mit 21 Wohnparzellen,
- den öffentlichen Grünstreifen entlang der Westseite des Baugebiets und
- die bestehende Waldfläche nördlich des Baugebiets.

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der nach Osten und Süden möglichen städtebaulichen Anbindung an die bestehenden Bebauungen des Ortes,
- der Randlage mit dorfindernen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der notwendigen dörflichen Erweiterung in diese Flächen,
- der leichten bis mittleren Westhangneigung
- der naturschutzbezogen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland

### 4.2 Planungsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kollnburg vom 18.09.1996  
→ siehe Ziff. 2.1
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte der Gemeinde Kollnburg und den überlassenen Luftbildaufnahmen (Orthophotos)

Ein Landschaftsplan liegt in der Gemeinde Kollnburg nicht vor.

### 4.3 Beschreibung des Baugebietes:

#### 4.3.1 Lage/Zuschnitt/Umgebung:

Der mäßig bis mittel geneigte Westhang, der nördlich an Gemeindeverbindungsstraße Kollnburg-Rechtersried und östlich an das bestehende Wohnbaugebiet „WA Mühlwiesen I“ anschließt, ist für die geplante Wohnnutzung sehr gut geeignet. Mit der geplanten Bebauung besteht auf die gesamte Anbindelänge im Osten eine städtebauliche Anbindung an die bestehenden Ortsbebauungen in Kollnburg.

Das geplante Baugebiet wird intern mit einer Straßenanbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Kollnburg-Rechtersried verkehrstechnisch erschlossen.

Der Westrand soll einen durchgehenden, gliedernden Grünzug als öffentliche Grünfläche erhalten. Bestehende Waldflächen nach Norden sollen erhalten bleiben, **liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.**

#### 4.3.2. Vorhandene Nutzung:

Die überplanten unbebauten Flächen sind bisher ausschließlich als landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen genutzt.

#### 4.3.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA MÜHLWIESEN II“ in Kollnburg umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Kollnburg:

Fl.Nr.	Eigentumsart/Nutzung	Grundstücksgrösse m <sup>2</sup>
<del>207</del>	<del>Teilfläche Privateigentum-Waldfläche</del>	<del>3.446</del>
167	Teilfläche Privateigentum-Intensivgrünland	9.915
168	Privateigentum-Intensivgrünland	1.910
173	Privateigentum-Intensivgrünland	5.260
169	Teilfläche Privateigentum-Intensivgrünland	2.395

Gesamtfläche BBPL „WA MÜHLWIESEN II“ 19.480 m<sup>2</sup>  
= ca. 1,95 ha

#### 4.3.4 Biotope:

Im Plangebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.

#### 4.3.5 Geländebeschreibung:

Die derzeitigen Grünlandflächen haben Hangneigungen von 10% bis 12% von Osten nach Westen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 561 - 578 m ü.N.N.

Die gesamte Fläche ~~mit Ausnahme der nördlich gelegenen Waldfläche~~ wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzt. Weitläufige Grünlandflächen schließen talseits an. Im Süden führt ein schmaler Feldweg nach Westen. Die Nordgrenze des Baugebietes bildet die Gemeindeverbindungsstraße Kollnburg-Rechertsried, die im Ortsbereich den Namen „Rechertsrieder Strasse“ führt.

An der Ostseite schließt das bestehende Wohnbaugebiet Mühlwiesen I an.

#### 4.3.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen:

Der durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des geringen Flächenverbrauches sind keine Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

#### 4.3.7 Erschliessung Sparten:

Verkehr:

Verkehrstechnisch wird das geplante Wohngebiet mit einer ringartig angelegten Wohnstrasse mit 1 Anbindepunkt an die Gemeindeverbindungsstraße Kollnburg-Rechertsried angebunden.

Die Wohnstrasse ist in schmaler Bauweise mit Fahrbereich und mit begleitendem, befahrbarem Gehweg vorgesehen.

Sparten:

Das in Kollnburg vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz, einschl. Löschwasserversorgung, das Schmutzwasserkanalnetz, das Strom- und Telekommunikationsnetz werden in das Baugebiet verlängert.

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Baugebiet werden im Trennsystem gesammelt.

Das Schmutzwasser wird in das erweiterte Kanalnetz der Gemeinde Kollnburg eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird im Baugebiet gesammelt, in ein geplantes Rückhaltebauwerk an der talseitigen Westseite des Baugebiets eingeleitet und dann dem Vorfluter zugeführt. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Den 21 Bauparzellen wird der Einbau von mindestens 5 m<sup>3</sup> umfassenden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Dies mindert ebenfalls den schnellen Abfluss des Oberflächenwassers.

#### 4.3.8 Flächen und Daten:

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen entstammen Katasterauszügen des Vermessungsamtes Freyung, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

WA Wohnbaufläche - 21 Parzellen	15.277 m <sup>2</sup>
<del>Waldfläche</del>	<del>3.540 m<sup>2</sup></del>
Straßenflächen mit integriertem Gehweg	2.805 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Grünflächenstreifen im Westen	1.248 m <sup>2</sup>
Geplante Wirtschaftswege	150 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>19.480 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.9 Bodendenkmäler:

Im Plangebiet sind keine kartierten Bodendenkmäler vorhanden.

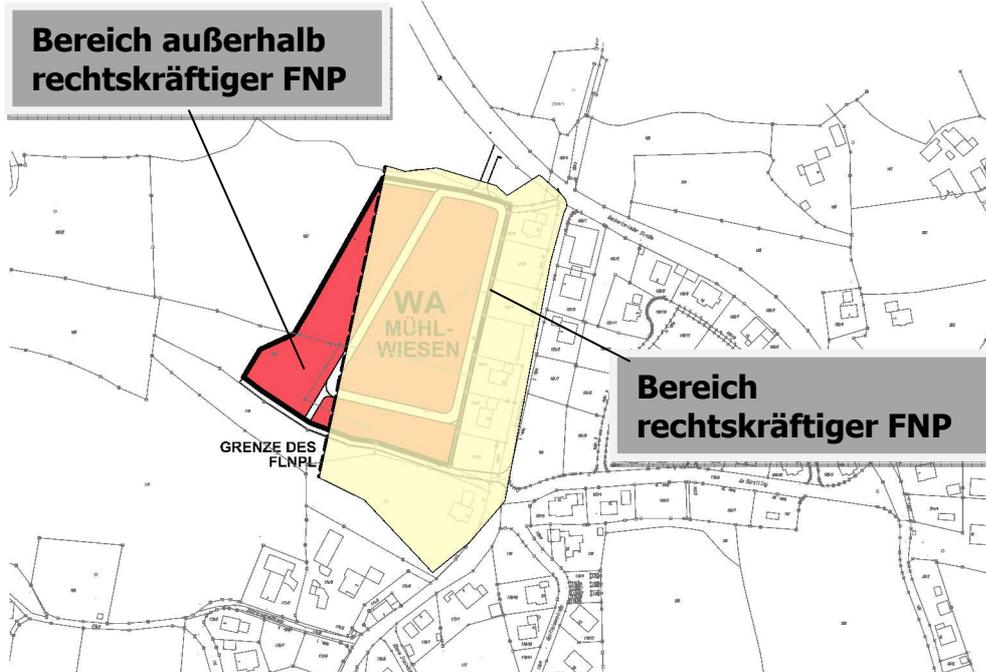
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Treten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

#### 4.4 Flächennutzungsplan:

Der Bereich des geplanten Baugebietes „WA Mühlwiesen II“ liegt zu 85% im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kollnburg vom 18.09.1996.

Gesamtfläche des Baugebietes „WA Mühlwiesen“ 28.500 m<sup>2</sup>  
Bereich außerhalb des rechtskräftigen FNPL 4.240 m<sup>2</sup>



Lageplan M: 1/5.000

Die Nordwestecke des Plangebietes ist deckungsgleich mit dem bestehenden Flächennutzungsplan. Im südwestlichen Planbereich fand eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes nach Westen statt. Die Erweiterung begründet sich wie folgt:

- städtebauliche Anbindung an die südlich angrenzende Siedlungsstruktur (Fortführung der „schrägen“ Bebauungsgrenze)
- bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden erwerbbaaren Flächen
- ressourcenschonende Bebauung durch Erhalt bestehender Infrastruktur (Wasserleitung und Kanal) sowie dadurch Reduzierung der Herstellung neuer Infrastruktur – es wurde darauf geachtet, dass der bestehende Hauptkanal und die Wasserleitung in der geplanten Straße verläuft um eine Neuverlegung zu vermeiden
- ein nicht unerheblicher Teilbereich dieser Fläche (670m<sup>2</sup>) wird für ein geplantes Regenrückhaltebecken verwendet, welches einen Teil der geplanten Ortsrandeingrünung darstellt

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird laut Absprache mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Regen) im nächsten FNPL-Verfahren ergänzt.

#### 4.5 Bevölkerungsentwicklung:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Hierzu sollen bei allen Planungsentscheidungen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Aktuell leben im Jahr 2019 im Ort Kollnburg 1.711 Einwohner und in der gesamten Gemeinde Kollnburg 2.935 Einwohner. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für die Gemeinde Kollnburg im Zeitraum von 2014 bis 2019 (Entwicklungszeitraum 5 Jahre) einen Bevölkerungsrückgang von ca. 90 Personen, im Zeitraum von 2018 bis 2028 (Entwicklungszeitraum 10 Jahre) einen Bevölkerungsrückgang von ca. 150 Personen.

Die aktuellen Einwohnermeldezahlen der Gemeinde Kollnburg zeichnen hier einen gegenteiligen Trend ab.

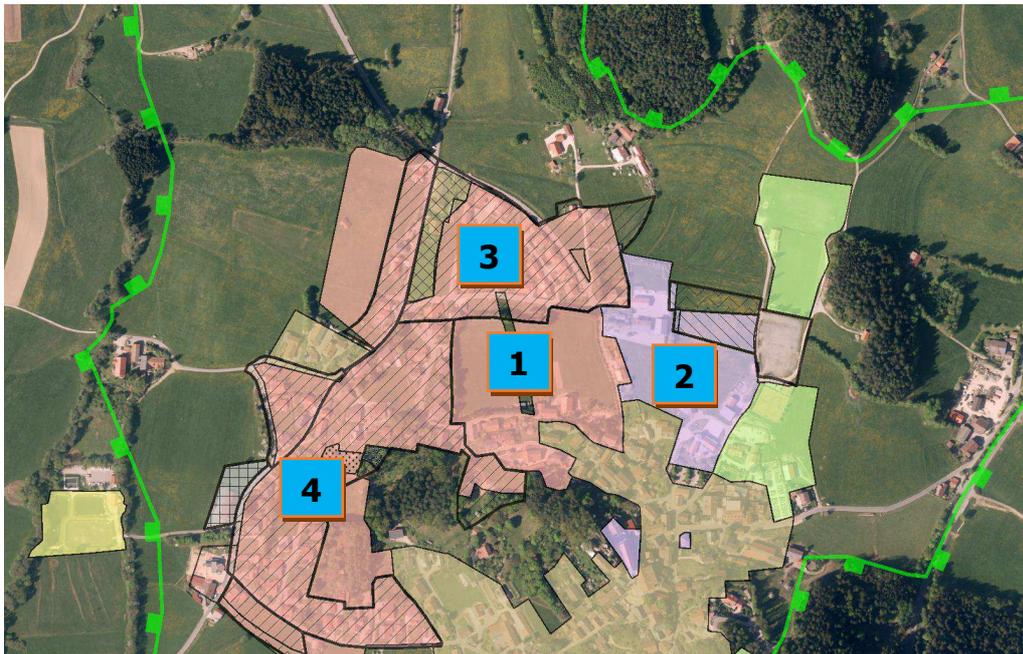
Im Zeitraum von 2015 (2.933 EW) bis 2019 (2.935 EW) blieb die Einwohnerzahl nahezu stabil bzw. war sogar leicht ansteigend. Im Ort Kollnburg zeichnet sich das gleiche Bild ab (Zuwachs um 3-5 Personen/Jahr). Auffällig ist die hohe Zahl der 0-3-jährigen im Ort Kollnburg (65 – 70 EW).

Zusätzlich ergibt sich ein großer Bedarf aus der bereits bestehenden Bevölkerung, da der Bevölkerungsanteil der 7- bis 18-jährigen bei 10% (ca. 290 Personen) liegt und in Zukunft mit immer weniger Einwohner pro Wohneinheit (WE) zu rechnen sein wird.

#### 4.6 Nachhaltigkeit der Planung:

##### 4.6.1 Grundlagen:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Vorrangiges Innenentwicklungsziel sollte sein, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst zu nutzen. Dazu sollten vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.



*Auszug aus dem Rauminformationssystem*

#### 4.6.2 Entwicklungsflächen:

Im direkten Anschluss an den Ortskern von Kollnburg sind zwei Entwicklungsflächen vorhanden.

##### **Fläche 1:**

Die Fläche liegt nordwestlich des Ortskerns von Kollnburg. Der Großteil der Fläche wurde viele Jahre als Erdbeerplantage bewirtschaftet, der Rest wurde landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Seit der Aufgabe der Erdbeerplantage wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes hervorragend geeignet, sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch hinsichtlich der Anbindung an die Infrastruktur der Erschließungsanlagen.

Die Gemeinde Kollnburg stellt seit längerem intensive Bemühungen an um die Flächen zu erwerben bzw. diese zu entwickeln.

Ein Grunderwerb oder -tausch ist aktuell nicht möglich. Aus diesem Grund stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

##### **Fläche 2:**

Die Fläche liegt nördlich des Ortskerns von Kollnburg.

Die Fläche wird seit geraumer Zeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Fläche ist für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes nur teilweise geeignet. Als Nutzung wäre hier aufgrund der unmittelbaren Anbindung an Bauhof und Feuerwehrgerätehaus ein Mischgebiet sinnvoll.

Die Gemeinde Kollnburg stellt seit längerem intensive Bemühungen an um die Flächen zu erwerben bzw. diese zu entwickeln.

Ein Grunderwerb oder -tausch ist aktuell nicht möglich. Aus diesem Grund stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

#### **4.6.3 Baulandreserven / Nachverdichtung**

Im direkten Anschluss an den Ortskern von Kollnburg sind in den letzten Jahrzehnten mehrere Wohnbaugebiete entstanden, die in den Folgejahren auch größtenteils bebaut wurden.

#### **Fläche 3: Wohnbaugebiete „Am Bürstling“ / „Mühlwiesen I“**

In den beiden Wohnbaugebieten stehen insgesamt 16 Bauparzellen zur Verfügung, welche sofort bebaubar wären. Diese Parzellen befinden sich alle in Privatbesitz.

Die Gemeinde Kollnburg stellt seit längerem intensive Bemühungen an um die Flächen zu erwerben bzw. weiter zu vermitteln.

Ein Grunderwerb oder -tausch ist aktuell nicht möglich. Aus diesem Grund stehen die Flächen für Bauwerber nicht zur Verfügung.

#### **Fläche 4: Wohnbaugebiete „An der Sedlhofer Straße“ / „Am Perlbach“ / „Steinäcker“ / „Riedbachstraße“**

In den vier Wohnbaugebieten stehen insgesamt 13 Bauparzellen zur Verfügung, welche sofort bebaubar wären. Diese Parzellen befinden sich alle in Privatbesitz.

Die Gemeinde Kollnburg stellt seit längerem intensive Bemühungen an um die Flächen zu erwerben bzw. weiter zu vermitteln.

Ein Grunderwerb oder -tausch ist aktuell nicht möglich. Aus diesem Grund stehen die Flächen für Bauwerber nicht zur Verfügung.

#### **4.7 Folgerungen für weitere Planungen:**

Die Gemeinde Kollnburg plant in den Jahren 2020 und 2021 die Überarbeitung und Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes im Gemeindegebiet. Eine Rücknahme von Wohnbauflächen, welche der Gemeinde langfristig nicht zur Verfügung stehen, ist im Zuge dieser Überarbeitung beabsichtigt.

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4, Abs. (1)  
BauNVO<sup>1</sup>  
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

### 5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl  
je Parzelle : 0,30

GFZ 0,6 = max. Geschossflächenzahl  
je Parzelle : 0,60

II = max. 2 Vollgeschosse  
Nebengebäude eingeschossig

**5.3 Bauweise:**

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

**5.4 Abstandsflächen** = die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO<sup>2</sup> sind einzuhalten

**5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:****5.5.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser:****Wohngebäude:**

Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten

Dachformen: –Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung  
–Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung  
–Pulldächer 7° bis 15° Dachneigung  
Bei Pulldächern First parallel zum Hang, Traufe talseitig

Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen

Dachüberstände: Satteldächer und Pulldächer:  
Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m  
Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m  
Walmdächer:  
Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m

- Kniestock:** bei zwei Vollgeschossen (II) unzulässig, nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig  
bei Bebauung I + D : max. 2,70 m gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut ; Trauf- / Kniestockflächen sind zu befenstern.  
oder  
fensterloser Kniestock bis max. 1,20 m zulässig
- Dachgauben:** zulässig ab 28° Dachneigung  
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m<sup>2</sup> stirnseitiger Ansichtsfläche
- Gegengiebel :** untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen:** max. traufseitige Wandhöhe: 8,50 m  
  
max. firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern: 9,5m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.

- Nebengebäude:** Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
- Dachform:** geneigte Dächer  
7° bis 30° Dachneigung  
traufseitige Wandhöhe: max. 3,40 m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand – Dachhautoberseite
- Aufstellplätze:** vor Garagen mind. 5,50 m tief, ohne Einzäunung
- Einfriedungen:** Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig; Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm  
Mindestabstand Holzzaun zu Erschließungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahn - / Gehwegrand

### 5.5.2 Höhenlage/Gelände:

- max. Geländeänderungen:  $h = 100$  cm
- notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis  $l/h = \max. 1: 2,5$  hergestellt werden.
- Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm
- senkrechte Stützmauern, Betonmauern und Natursteintrockenmauern, müssen einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von 100cm aufweisen und sind bis eine max. Höhe von 100cm zulässig
- senkrechte Stützmauern, Betonmauern und Natursteintrockenmauern im Bereich der Zufahrten dürfen direkt an der Grundstücksgrenzen errichtet werden und sind bis eine max. Höhe von 100cm zulässig

### 5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

Befestigungen:	Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.
Vorgeschlagene Beläge:	Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä. Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde:	nicht zulässig
Einfassungen:	Graniteinzeiler, Granitleistensteine
Stellplätze:	Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
Regenrückhaltung:	je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m <sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

## 5.6 Duldungspflichten:

### 5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Vor den Erschließungsstraßenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Mindestabstand: 3,00 m

### 5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

### 5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdüngern und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschließlich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

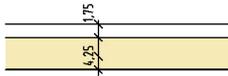
## 6. Planliche Festsetzungen

### 6.1 Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des geplanten  
Wohnbaugebietes „WA Mühlwiesen II“

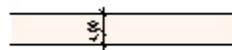
### 6.2 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit  
Angabe der geplanten Ausbaubreite



öffentliche Gehwegfläche  
höhengleich mit Verkehrsfläche  
mit Angabe der Ausbaubreite



Wirtschaftsweg mit  
Angabe der geplanten Ausbaubreite

6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung:

WA	II
GRZ	0,30
GFZ	0,60
2 WHG	0

Allg. Wohngebiet | 2 Vollgeschosse

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

max. 2 Wohnungen | Bauweise offen je Parzelle

siehe auch Ziff. 5. !

6.3.2



Wohnhaus

zulässig max. 2 Vollgeschosse

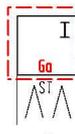
Hauptfirstrichtung parallel zur Längsseite (Mittelstrich)

Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite

Seitenlängenverhältnis

Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3

6.3.3



festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc. +

festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)

Stellplatztiefe vor Garage: mind. 5,50 m

6.3.4



Baugrenze

6.3.5

II

Höchstgrenze: II  
= maximal 2 Vollgeschosse.

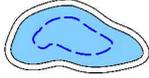
### 6.4. Planliche Hinweise

6.4.1  geplante neue Grundstücksgrenzen

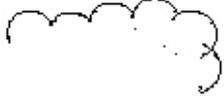
6.4.2  entfallende Grundstücksgrenzen

6.4.3  Höhenlinie

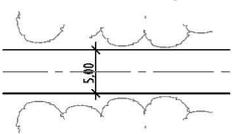
6.4.4  Parzellen-Nummer

6.4.5  geplante  
Regenrückhalteeinrichtung  
Größe nach gesond. Projektierung

6.4.6  Sichtdreiecksflächen  
Diese Flächen sind von Bebauungen  
Zäunen, Sträuchern, Hecken und  
niedrigwüchsigen Bäumen freizuhalten.

6.4.7  bestehender Waldrand

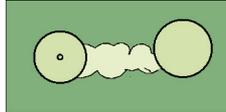
6.4.8  Grenze des Geltungsbereiches  
des bestehenden  
Wohnbaugebietes „WA Mühlwiesen I“

6.4.9  Öffentliche Zufahrtsstraße mit  
Angabe der Ausbaubreite

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Grünflächen, Begrünung:

7.1.1



öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot mit zu pflanzenden Bäume, Leitgehölzen und Sträuchern nach Liste 1 - 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume und Gehölze werden empfohlen, genaue Anzahl und Ausführung siehe Punkt 7.5

7.1.2.



allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen; nach Liste 1 mind. 1 Baum/Parzelle die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume werden empfohlen des Weiteren **sind** pro Parzelle im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäude mind. **2 Hausbäume** nach Liste 1 zu pflanzen

7.1.3



geplanter Standort für zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen nach Liste 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Gehölze werden empfohlen

## 7.2 Positive Pflanzlisten:

- 7.2.1 Liste 1: Bäume:**  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Ulmus glabra - Berg-Ulme  
Fraxinus excelsior - Esche  
Einheimische Obstgehölze:  
Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne,  
Kirsche, Quitte  
  
mind. Hochstamm 12 - 14, mind. 2xv m.B.
- 7.2.2 Liste 2: Leitgehölze:**  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Betula pendula - Sandbirke  
Alnus - Erle  
  
mind. Sol. 3xv m.B.
- 7.2.3 Liste 3: Sträucher:**  
Rosa Canina - Hundsrose  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Coryllus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe  
  
Sträucher in Gruppen mit  
mind. 2xv

### **7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:**

**7.3.1** Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

#### **7.3.2 Negativliste:**

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).

Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

### **7.4 Pflanzgebote private Grünflächen:**

**7.4.1** Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

**7.4.2** Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19 – autochtones Pflanzgut) anzulegen.

**7.4.3** Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

## 7.5 Pflanzgebote öffentliche Grünfläche:

### 7.4.1 Bäume /Leitgehölz.

Zu Pflanzende Bäume der öffentlichen Grünfläche nach  
Liste 1 mind. 10 Stück  
mind. Hochstamm 12 – 14, mind. 2xv m. B.  
Liste 2 mind. 5 Stück  
mind. Sol. 3xv m. B.

#### Pflanzhinweise:

Pflanzgruben der Bäume: 1,50 x 1,50 x 0,60 m,  
Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug  
Pflanzung im Mindestabstand von 1,50m zur  
Grundstücksgrenze

### 7.4.2 Sträucher

Sträucher in Gruppen mit mind. 2xv  
freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen  
z.B. Hartriegel, Schlehe, Gem. Heckenkirsche, Hunds-Rose  
mindestens verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm  
mind. 5 Gruppen mit je mind. 8 lfm Länge

#### Pflanzhinweise:

Freiwachsende 1-2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen  
Pflanzenabstand 1,00 m zwischen den Reihen,  
und 1,50 m in den Reihen,  
in Gruppen zu 2 - 3 Stück einer Art, auf Lücke gepflanzt  
Pflanzung im Mindestabstand von 0,50m zur  
Grundstücksgrenze

## 8. Ökologische Hinweise

### 8.1 Baukörperausbildungen:

Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen. Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.

### 8.2 Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch mit Speicherung und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Vorgaben dem aktuellen ENEC-Standard für Wohngebäude,
- Einsatz von energiesparenden Strassenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten
- Regenrückhaltung:  
Je Bauparzelle soll eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

#### 9.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### 9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Allgemeine Wohnbaugebiet in Kollnburg soll als Allgemeines Wohnbaugebiet mit 21 Wohnbauparzellen ausgewiesen werden.

Die Baufläche mit insgesamt **ca. 1,95 ha** liegt nordwestlich der bestehenden Ortsbebauungen von Kollnburg an einem Westhang.

#### 9.1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungsaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

#### 9.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

#### **Regionalplan:**

Der Regionalplan Donau-Wald sieht im Bereich des Plangebietes ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet vor.

**Flächennutzungs- und Landschaftsplan:**

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche bereits als Allgemeine Wohngebietsfläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Landschaftsplan liegt in der Gemeinde Kollnburg nicht vor.

**Arten- und Biotopschutzgebiete:**

Die überplante Fläche liegt ausserhalb von Schutzgebieten.

**Klimaschutz:**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

## 9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

### 9.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es um eine Intensiv-Grünlandfläche. Es sind keine Artenschutzkartierungen im Planbereich und in dem direkten Umfeld vorhanden.

Aufgrund der Lebensraumausstattung der überplanten Fläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG<sup>1</sup> auszuschliessen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

### 9.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung partielle Wasserrückhalteflächen entfallen werden.

### 9.2.3 Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwassergeringleiter, ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeiten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

---

<sup>1</sup> BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

#### 9.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mässig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die Erweiterungsfläche liegt in einem nach Westen hangabwärts gerichteten Frischluftstrom aus den weiter westlich anschliessenden Waldgebieten.

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

#### 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an einem Westhang, der landschaftlich aus Osten wahrgenommen wird. Die vorhandene, deutlich höher liegenden Bebauung von Kollnburg, lässt die künftige Wohnbebauung untergeordnet erscheinen. Durch die bestehende Eingrünung im Norden (bestehende Waldfläche) und die geplante Eingrünung des Wohngebietes im Westen, wird das geplante Wohngebiet nur untergeordnet wahrgenommen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **gering** eingestuft.

#### 9.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

##### **Erholung:**

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für diese Ortsteile.

##### **Immissionen/Emissionen:**

Durch die geplante Wohngebietsbebauung werden zusätzliche Immissionen entstehen. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auf den Verkehrslärm und Lufteinträge aus den Heizanlagen der einzelnen Parzellen beschränkt werden. Letzteres wird sich aufgrund des gesetzlich vorgegeben umwelt- und klimafreundlich auszuliegenden Energieverbrauches sehr gering auswirken.

**Lärm:**

Durch die Neuanlage des Baugebiets wird sich die Verkehrsdichte auf den Gemeindestrassen zeitweise erhöhen. Durch den fußgängerorientierten Ausbau der Erschliessungsstraße im Baugebiet ist ein Einfluss aus dem Verkehr nur in einem sehr geringen Ausmaß erkennbar. Der bestehende erhöhte Verkehrslärm aus der Gemeindeverbindungsstraße Kollnburg-Rechertsried ist wegen der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung ebenfalls gering.

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

**9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

**9.2.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden Besonderheiten feststellbar.

**9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausweisung des Wohnbaugebiets würde auf der Fläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden.

## 9.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 9.4.1 Vermeidung und Verringerung

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogenen Ausgleichsmassnahmen im Baugebiet oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:

- angepasste ortstypische Bauweise,
- Durchgrünung mit einfassenden Grünlandstreifen als öffentliche und private Grünflächen,
- Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten
- Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussenanlagen

Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmassnahme ist die durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste <sup>1</sup> zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.

### 9.4.2 Ausgleich

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind durch Bebauung verbrauchte Landschaftsteile auszugleichen. Das Grössenverhältnis verbrauchte Fläche zu Ausgleichsfläche richtet sich nach der Schwere des Eingriffes in die Umwelt. Die Regelung dieses Eingriffes ist in Bayern im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - ergänzte Fassung - geregelt.

Aufgrund der geringen Grösse, der umweltbezogen geringen Bedeutung des Baulandes und des geringen Eingriffes in den Naturhaushalt kann das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Kompensationsfaktors angewandt werden.

Hierzu gibt der o.a. Leitfaden eine Checkliste als Prüfmatrix vor, der schutzgutbezogen eine Beantwortung notwendig macht. Können alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, besteht kein weiterer Ausgleichbedarf.

<sup>1</sup> Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.2. Auf.. 2003.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

	Ja	Nein
0 Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt ?	X	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
Künftige Nutzungsart : Allgemeines Wohngebiet - WA ?		
<b>WA nach § 4 BauNVO</b>	X	
1.2 Mass der baulichen Nutzung		
GRZ wird nicht grösser als 0,3 ?	X	
<b>GRZ geplant : max. 0,30</b>		
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen ?		
<b>Intensiv genutztes Grünland ist vorhanden</b>	X	
2.2 Im BBPL werden geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen ?		
<b>öffentliche und private Grünlandflächen mit Pflanzgebot entlang Osträndern</b>	X	
3. Schutzgut Boden		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Massnahmen begrenzt ?		
<b>versickerungsfähige Beläge</b>		
<b>erosionsschützende Begrünung</b>	X	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor ?		
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen ?	X	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmässig überschwemmte Gebiete (Auenschutz) bleiben unberührt ?	X	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen ? (flächige Versickerung, private Verkehrsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen)		
<b>minimierter Versiegelungsgrad</b>	X	
5. Schutzgut Luft/Klima		
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ?	X	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an ?		
<b>best. Randbebauung entlang Ostseite</b>	X	
6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente ?	X	
6.3 Einbindung in die Landschaft		
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Massnahmen vorgesehen ?		
<b>öffentliche und private Grünlandfläche mit Pflanzgebot entlang den Osträndern</b>	X	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten **besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### **9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, entfällt die Alternativenbetrachtung.

### **9.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

### **9.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem BBPL obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen. Die Pflanzmassnahmen sind 5 Jahre nach ihrer Fertigstellung nochmals auf Vollständigkeit und nachhaltiger Wirkung auf das Landschaftsbild zu prüfen und zu dokumentieren. Notwendige Nachbesserungen sind anzuordnen.

### **9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Es werden ca. 15.282 m<sup>2</sup> neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bebauungen (GRZ 0,3) und zusammen mit den befestigten Straßen und Wegen werden ca. 7.700 m<sup>2</sup> versiegelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen ausreichend ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	-

### 9.9 Ausgleichsberechnung Zufahrt zum Baugebiet

Die Zufahrt zum geplanten Wohnbaugebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da diese Zufahrt durch eine bestehende Waldfläche führt, ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde für diese Fläche eine Ausgleichsflächenberechnung vorzunehmen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ergänzte Fassung.

Die Bewertung der Eingriffsfläche wird unterteilt in 3 Kategorien, und zwar

Kategorie I :

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II :

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III :

Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Es werden Tendenzen zum niedrigeren oder höheren Wert festgelegt.

**BEREICH ZUFAHRT:**

	Waldfläche Kategorie / Faktorspan- ne	Tendenz nach Listen 1 a-c	Gewählter Faktor
Arten und Lebens- räume	Kat II / 0,5 – 0,8	zum oberen Wert	0,8
Boden	Kat II / 0,5 – 0,8	zum unteren Wert	0,5
Wasser	ohne Einfluss	-	-
Klima + Luft	Kat II / 0,5 – 0,8	zum oberen Wert	0,8
Landschaftsbild	Kat II / 0,5 – 0,8	zum oberen Wert	0,8
		<b>Gesamtwertung</b>	<b>0,75</b>

Geplante Nutzung: **Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet**

- Gemarkung : Kollnburg
- Eingriffsgrösse brutto : 200 m<sup>2</sup>
- Bestand und Empfindlichkeitsstufe  
des Naturhaushaltes: überwiegend  
Kategorie II
- gemittelter Ausgleichsfaktor Zufahrt: 0,75
- auszugleichende Fläche Zufahrt: 200m<sup>2</sup>
- erwarteter Ausgleichsbedarf Zufahrt: 150m<sup>2</sup>

**Eingriff:**



LAGEPLAN EINGRIFF (OHNE MASSSTAB)

**Ermittlung der auszugleichenden Flächen:**

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ansatz (%)	auszugl. Fläche
Zufahrt	200 m <sup>2</sup>	100%	200m <sup>2</sup>

Auszugleichende Gesamtfläche: **200m<sup>2</sup>**

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:**

Bezeichnung	auszugl. Fläche	Ausgl.faktor	Ausgl.bedarf
Zufahrt	200 m <sup>2</sup>	0,75	150m <sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf: **150 m<sup>2</sup>**

**Ausgleich / Kompensationsmassnahmen:**Ausgleichsmassnahmen:

Zum Ausgleich ist die vorhandene Grünlandfläche (Teilfläche) auf der Flur-Nr. 409/3 der Gemarkung Rechertsried vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Ausgleichsflächen werden derzeit als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche (Intensivgrünland) genutzt. Die Flächen sind durch Extensivierung naturschutzfachlich aufwertbar.

- Intensiv-Grünland - Mähwiese auf Flur-Nr. 409/3, Gemarkung Rechertsried
 

Anerkennungsfaktor	=	1,3
<u>2,487 m<sup>2</sup></u> x 1,3	=	<u>3.233 m<sup>2</sup></u>
Ausgleichsfläche gesamt	=	<b>3.233 m<sup>2</sup></b>

Die über dem Ausgleichsbedarf liegende Ausgleichsfläche (3.083 m<sup>2</sup>) soll dem Ökokonto der Gemeinde Kollnburg gutgeschrieben werden.

aufgestellt: Allersdorf, 13.12.2019

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R  
 PARTGMBB S T A D T P L A N E R  
 DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R  
 ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
 FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
 e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

