

Gemeinde

**Lengdorf**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“**

**1. Änderung**

**Im Bereich der Fl.Nr. 1296/1**

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

LED 2-38

Bearbeiter: Kri/md

Plandatum

07.02.2019



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
4.3	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
<b>5.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
5.1	Lage und Struktur.....	5
5.2	Erschließung .....	6
5.3	Emissionen .....	6
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6.4	Stellplätze und Einfriedungen.....	7
6.5	Bauliche Gestaltung .....	7
6.6	Verkehr und Erschließung .....	7
6.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	8
6.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
6.9	Flächenbilanz.....	13

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Obergeislbach verzeichnet in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung. Weiterhin liegen der Bauverwaltung mehrere Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohngebäuden vor. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung will die Gemeinde Lengdorf daher in einem ersten Schritt Arrondierungen des baulichen Bestands zulassen, um dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen entgegenzukommen. In einem zweiten Schritt soll durch einen städtebaulichen Rahmenplan mit Bürgerbeteiligung ein langfristiges Siedlungskonzept für den Ortsteil erarbeitet werden.

Als städtebaulich sinnvolle Entwicklungsfläche konnte u.a. ein Bereich an der nordöstlichen Ortseinfahrt identifiziert werden. Hier kann durch eine Abrundung entlang der bestehenden Bebauung eine verträgliche bauliche Erweiterung erfolgen. Der Bereich ist bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“, eine bauliche Entwicklung widerspricht jedoch den hier getroffenen Festsetzungen. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat Lengdorf in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Wohngebäude in dessen nördlichem Teilbereich zu schaffen.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt gemäß § 13b BauGB die Voraussetzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 qm und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren analog zu § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weiterhin gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

## 3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Abrundung der Bebauungsstruktur im Bereich der nordöstlichen Ortseinfahrt nach Obergeislbach vor. Dies wird durch eine zweireihige Bebauung erreicht, wie sie im Süden an das Plangebiet angrenzend be-

steht. Die nördliche Begrenzung liegt dabei auf einer Linie mit dem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Gebäude.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Grünfläche dargestellt. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“ in der Fassung vom 18.10.2001 maßgeblich. Dieser setzt den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft fest. Als Maßnahme ist die Entwicklung einer 1.200 qm großen Streuobstwiese mit 14 Obstgehölzen angeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt. In seinem weiteren Geltungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest (s. Abb. 1).

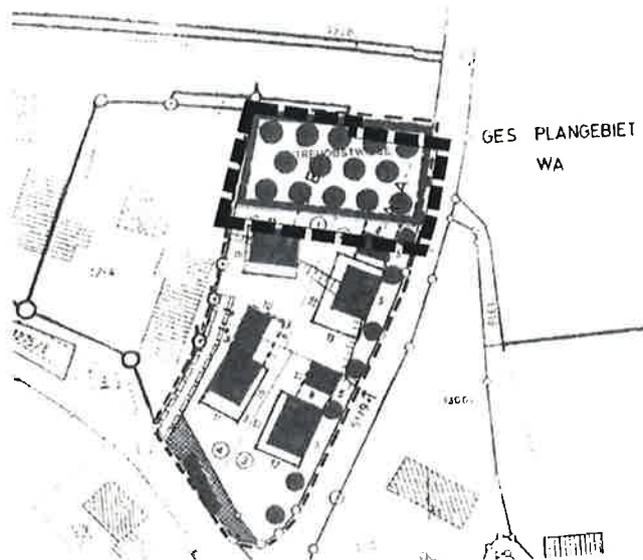


Abb. 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.40 „Obergeislbach Mitte“ i.d.F.v. 18.10.2001 mit markiertem Geltungsbereich der 1. Änderung, unmaßstäbliche Darstellung

Des Weiteren trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Angeordnet sind eine maximal zulässige Grundfläche sowie eine maximal zulässige Geschossfläche, eine maximale Wandhöhe von 3,75 m und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen, von denen das obere im Dachgeschoss liegen muss.

Zur Regelung der baulichen Gestaltung sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig und Festsetzungen getroffen, um Gauben und Zwerchgiebel in ihrer Anzahl und Breite zu limitieren. Als Dachdeckungsmaterial

sind für die Hauptgebäude nur Dachsteine oder Ziegel in roter Farbe sowie Glas-eindeckungen zulässig.

#### 4.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

## 5. Plangebiet

### 5.1 Lage und Struktur

Das Plangebiet umfasst das etwa 1.320 qm große Grundstück Fl.Nr. 1296/1an der nordöstlichen Ortseinfahrt nach Obergeislbach (s. Abb. 2).

Die ebene Fläche grenzt nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und östlich der Straße bestehen Ackerflächen, das weitere Umfeld im Ortsteil Obergeislbach ist durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

## 5.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Gemeinde Lengdorf sieht vor, den bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal entlang der Hauptstraße zu erweitern und somit die Fl.Nr 1296/1 zu erschließen. In diesem Rahmen wird auch eine Löschwasserentnahmestelle in ausreichender Nähe geschaffen.

## 5.3 Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld um das Plangebiet kann es zu Geräusch- und Geruchemissionen kommen. Diese sind im Rahmen ortsüblicher und guter fachlicher Praxis von den Bewohnern des neuen Wohngebiets zu dulden. Ebenso sind Emissionen seitens der Filialkirche St. Johann der Täufer von den Anwohnern zu dulden.

## 6. Planinhalte

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs dessen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen vollständig. Die Planinhalte orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans für die südlich angrenzende Bebauung und sind teilweise aus diesem übernommen. Im Folgenden ist dies erläutert.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit maximal einer Wohneinheit je Einzelhaus festgesetzt. Des Weiteren sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist zum Einen über maximal zulässige Grundflächen bestimmt. Dabei ist für den westlichen und östlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1296/1 jeweils eine Grundfläche von 120 qm zulässig, was die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht.

Zum Anderen ist die maximale Wandhöhe auf 3,75 m beschränkt, was der südlich angrenzenden Bebauung bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Von der Festsetzung einer maximalen Geschossfläche und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird abgesehen. Die Höhenentwicklung ist durch die maximale Wandhöhe sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (s.u.) ausreichend geregelt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es gilt die offene Bauweise, zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch zwei Bauräume bestimmt, die so dimensioniert sind, dass ein gewisser Gestaltungsspielraum in der Positionierung der Gebäude unter Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche besteht. Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ist angeordnet, was bei der Lage der Bauräume berücksichtigt ist.

### **6.4 Stellplätze und Einfriedungen**

Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Stauräume von mindestens 5,0 m Länge vor den Garagen als Stellplatz angerechnet werden. Um in der Ausführungsplanung einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu lassen, wird von der Festsetzung der Lage der nachzuweisenden Stellplätze abgesehen. Diese sind im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen, sind die Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu errichten und Sockelmauern, Stützmauern sowie Palisaden als Einfriedungen unzulässig.

### **6.5 Bauliche Gestaltung**

Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, sind die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die Bebauungsplanänderung übernommen.

### **6.6 Verkehr und Erschließung**

#### **6.6.1 Verkehrserschließung**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Dieses ist bei Grundstücksteilung zu Gunsten des Eigentümers des hinterliegenden Grundstücks zu gewähren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 3,75 m nicht gegeben.

#### **6.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Da die Versickerung über die belebte Bodenzone aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind sämtliche Bauvorhaben an den Regenwasserkanal der Gemeinde Lengdorf anzuschließen. Die Aufnahmefähigkeit des durch das Vorhaben bedingten erhöhten Niederschlagswasserabflusses ist in einem wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Re-

genwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### 6.6.3 *Abfallentsorgung*

Entsprechend BGV 27 darf nur Müll abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist, es sei denn am Ende von Stichstraßen und –wegen befinden sich geeignete Wendeanlagen. Diese können als Wendehammer, Wendekreise oder Wendeschleife ausgeführt sein, müssen aber für 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein.

Diese Voraussetzungen liegen bei der vorliegenden Grundstückseinfahrt nicht vor. Die Müllgefäße sind dementsprechend an den Leerungstagen bis 6 Uhr morgens an der Einmündung in die angrenzende öffentliche Straße bereitzustellen.

## 6.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### 6.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Durchgrünung der geplanten Baugrundstücke mit heimischen Laubbäumen und die Begrünung der nördlichen Fassaden der Plangebäude zum Ortsrand hin mit Klettergehölzen. Da die Erschließung der Baugrundstücke aus topografischen und eigentumsrechtlichen Gründen nur von Norden her erfolgen kann, ist entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches keine Fläche für eine Ortsrandeingrünung möglich. Da es sich lediglich um zwei verhältnismäßig kleine Baukörper geringer Höhe handelt, die den Gebäudebestand nach Norden fortsetzen, und außerdem Fassadenbegrünung vorgesehen ist, wird trotz fehlender Ortsrandeingrünung von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild ausgegangen.

### 6.7.2 *Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung*

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durchgrünung der Baugrundstücke mit standortheimischen Gehölzen
- Fassadenbegrünung
- geringe Wandhöhe aufgrund leicht exponierter Lage am Ortsrand, dadurch geringere Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- keine geschlossenen Einfriedungen zum Ortsrand hin, Verzicht auf Sockel

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 den Änderungsbereich als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für den mit dem damaligen Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft festsetzt, ist es erforderlich, die Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle zu erbringen. Dabei ist der ökologische Mehrwert zu berücksichtigen, der sich seit einer zeitgleichen Umsetzung der baulichen Maßnahmen mit den naturschutzfachlichen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ergeben hätte. Geplant war die Entwicklung einer 1.200 qm großen Streuobstwiese mit 14 Obstgehölzen. Im konkreten Fall ist auf der Ersatzfläche ein Wert herzustellen, der einer mindestens 12 Jahre alten Streuobstwiese entspricht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 29.10.2018 wird dem ökologischen Mehrwert durch eine Mehrung der Ausgleichsfläche um 300 qm auf 1.500 qm und eine Mehrung des Pflanzgebotes um mindestens 2 Bäume Rechnung getragen.

#### **Lage, Größe und Zustand der Ausgleichsfläche**

Der erforderliche Ausgleich wird auf Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nr. 2582 und 2582/2 der Gemarkung Lengdorf erbracht. Die Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 1.500 qm und übersteigt somit den ursprünglichen Kompensationsflächenbedarf gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“.

Die Ausgleichsfläche liegt unmittelbar nördlich des Ortsteils Mehnbach und wird von zwei Wegen in drei Einzelflächen geteilt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um etwa 1.300 qm artenarmes Intensivgrünland und 200 qm Ackerfläche. Auf der Ausgleichsfläche befindet sich eine erhaltenswerte alte Stiel-Eiche.

Das unten angefügte Luftbild mit digitaler Flurkarte dokumentiert den Zustand der Ausgleichsfläche (umgrenzt mit T-Linie) im Jahr 2015.



Kartengrundlage M 1:1.000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2018; Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 20, Stand 2015

### **Ziele und Pflege der Ausgleichsmaßnahme**

Ziel ist es, auf der Ausgleichsfläche aus Intensivgrünland und Acker eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln.

Hierfür soll auf der Ackerfläche eine Ansaat mit autochthonem Saatgut durchgeführt werden. Darüber hinaus sollen 17 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten gepflanzt werden. Grundsätzlich sind nur Sorten zu wählen, die entsprechend robust und wenig anfällig gegenüber Krankheiten sind. Die Bäume sollten auf einer starkwachsenden Unterlage, d.h. in der Regel auf Sämlingen, veredelt sein sowie einen guten Kronenaufbau und eine Kronenhöhe von mindestens 1,8 m haben. Eine bestehende alte Stil-Eiche ist zu erhalten. Die Maßnahme dient der Aufwertung des Landschaftsbildes, einer Erhöhung der Artenvielfalt und Verbesserung des Lebensraumangebotes.

Die Ausgleichsfläche ist mindestens einmal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Agrarstrukturelle Belange werden berücksichtigt, indem lediglich kleinteilige Nutzflächen, die schwer zu bewirtschaften sind und gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung lediglich für die Nutzung als Dauergrünland geeignet sind, als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Die gesetzlich geregelten Abstände von 2 m zwischen Obstgehölzen und landwirtschaftlichen Nutzflächen können eingehalten werden.

#### **Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Flurstücke 2582 und 2582/2 der Gemarkung Lengdorf befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es genügt eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Da sich die Kompensation auf den bereits vorhandenen Eingriff bezieht, hat die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche zeitnah, möglichst in der auf den Satzungsbeschluss der 1. Änderung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen endet spätestens nach 25 Jahren.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

#### **6.7.3 spezieller Artenschutz**

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Eine Begehung des Plangebietes am 30.04.2018 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Bereich der Eingriffsflächen. Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland mit einem alten Obstbaum. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Streuobstwiese wurde noch nicht umgesetzt. Es fanden sich keine Nester oder Baumhöhlen und Baumspalten im vorhandenen Gehölz. Erhebliche negative Auswirkungen auf Gehölze bewohnende Arten können ausgeschlossen werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit am nördlichen Ortsrand von Obergeislbach kann auch das Vorkommen von Arten des Offenlandes, die auf große zusammenhängende Flächen angewiesen sind, ausgeschlossen werden.

Ist eine Fällung des Obstbaumes unvermeidbar, so ist die notwendige Gehölzbeseitigung gem. § 39 Abs. 5 S. 2 iV.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

## 6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung einer relativ geringen Gesamt-Grundflächenzahl, dadurch Erhaltung von Grünflächen mit klimatisch ausgleichender Wirkung
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Festsetzung einer relativ geringen Gesamt-Grundflächenzahl und wasser-durchlässige Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Erhaltung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Verringerung des Abflusses aus dem Plangebiet ins Kanalsystem
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	günstige Ausrichtung der Baufelder und Beschränkung von Dacheinschnitten und -aufbauten, dadurch Optimierung der Nutzbarkeit von Solarmodulen auf Dächern
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr

## 6.9 Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttobaugebiets beträgt 1.319 qm. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt 240 qm, was einer GRZ von 0,18 entspricht. Inklusive der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauN-VO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,4 ergibt sich eine maximale versiegelte Fläche von 528 qm.

Gemeinde

Lengdorf, den .....

1.0. APR 2019

.....  
Gerlinde Sigl, Erste-Bürgermeisterin