Markt Falkenberg

Bebauungsplan „Pirker Weg“
Begründung gem. § 2a BauGB

Qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Luftbild
mit Darstellung des Planungsbereichs

Fassung: Entwurf 28.01.2020

Inhalt

A	ALLGEMEINES	3
B	PLANUNGSGEGENSTAND	3
B 1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
	a) Planungserfordernis	4
	b) Planungsbefugnis	4
	c) Erforderlichkeit	4
	d) Geltungsbereich	4
C	PLANUNGSINHALTE	5
C1	EINORDNUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
C2	BESCHREIBUNG DER AUSSGANGSSITUATION	6
C3	FESTSETZUNGEN	8
C3.1	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
C4	UMWELTBERICHT	10
C5	AUSWIRKUNGEN	12
C6	VERFAHREN	13

A Allgemeines

Die Begründung (§ 2 a BauGB)ist Grundlage für die Beurteilung und die spätere Realisierung des Bebauungsplans. Sie dient während der Planaufstellung

1. der Unterrichtung der Öffentlichkeit und
2. der beteiligten Träger öffentlicher Belange.
3. Die Begründung soll diesen Beteiligten ermöglichen, mit sachbezogenen Anregungen an der Planung mitzuwirken. Sie soll knapp und allgemein verständlich gefasst sein.

Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planung gem. § 2a Satz 2 BauGB werden dargelegt. Die Begründung rechtfertigt die Planung, weist deren Erforderlichkeit nach und die einzelnen Festsetzungen und legitimiert die wesentlichen planerischen Entscheidungen. Hier werden die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung und Auswirkungen dargelegt, die sich aus der Planung und ihrem Vollzug ergeben. Anhaltspunkt für mögliche betroffene Belange kann die Liste unter § 1 Abs. 6 BauGB sein. Zur Begründung einzelner planerischer Entscheidungen werden die Ergebnisse der Grundlagenermittlung herangezogen (z. B. Angaben zu Bevölkerungsentwicklung, vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, etc.).

Die Begründung wird die Zielrichtungen der einzelnen getroffenen Festsetzungen belegt, wodurch sich im Vollzug, wenn es z. B. um die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB geht, u.a. entscheiden lässt, ob Grundzüge der Planung berührt sind oder nicht.

In der Begründung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt (§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB).

B PLANUNGSGEGENSTAND

B 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANUNG

Um die permanenten Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Falkenberg abdecken zu können, wird der B-Plan „Pirker Weg“ im Anschluss an eine Wohnbebauung entwickelt. Die Baulandnachfrage ist damit nicht erschöpfend abgedeckt. Nach einem längeren Zeitraum handelt es sich um ein erstes Gebiet, das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Diese Entwicklung korrespondiert mit der kräftigen Zunahme der Arbeitsplätze in Falkenberg:

Innenentwicklung
Gebäudeleerstände
Freie Flächen innerhalb des Ortsgefüges

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen, eine umsetzbare Bebaubarkeit des Geländes herbeizuführen und eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung und die Gegebenheiten zu integrieren.

Das Konzept sieht eine Erweiterung der vorhandenen Baustruktur im Westen vor. Durch die beabsichtigte Entwicklung der Flächen kann die bereits realisierte Entwicklung im Bereich des Pirker Wegs sinnvoll ergänzt und ein Siedlungsrand erzeugt werden.

Eine für den Standort ist es das Ziel eine angemessene bauliche Nutzung mit Wohngebäuden, welches sich auch aus dem Leitbild des Marktes Falkenberg ableitet zu ermöglichen. Durch die Planung soll dem Bedarf an einem gebietsspezifischen Wohnungs-eigentum in Form von Einzelhäusern Rechnung getragen werden.

a) Planungserfordernis

Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Fläche für eine maßvolle bauliche Entwicklung in Anbindung der vorhandenen Baustruktur geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Baurecht gegeben.

b) Planungsbefugnis

Die Planungsbefugnis wird für Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung von der Gemeinde definiert und entwickelt.

c) Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit stellt keine sonderlich hohe Schranke für das Planungsermessen der Gemeinde dar.

d) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,4 ha stellt eine Außenbereichsfläche dar, die gemäß § 13b im vereinfachten Verfahren einbezogen werden soll. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da der § 13 b BauGB entsprechend zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Anliegen dieser Planung ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Bauvoranfragen für den Geltungsbereich liegen dem Markt Falkenberg bereits vor.

Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes Zeit in Anspruch nimmt, ist der Markt Falkenberg somit entsprechend seiner Versorgungspflicht nunmehr gefordert neues Bauland zu planen und zu erschließen. Die Gemeinde entspricht in diesem Punkt den Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung, indem sie die bauliche Eigenentwicklung für den Markt Falkenberg fordert.

Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

Der Bedarf der vier Wohnbaugrundstücke wurde von der Regierung der Oberpfalz, SG 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung anerkannt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 b i. V. mit § 13 a BauGB. Gemäß § 13 b BauGB werden Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zu begründet. Nach§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha liegt der Bebauungsplan innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes gern. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. 2Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

C PLANINHALTE

C1 EINORDNUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB),

Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Landesentwicklungs-programms Bayern 2018 (LEP).

1. ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2. 1 Z)
2. soll die Ausweisung neuer Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3. 1 G)
3. sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3. 1 G)
4. sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)
5. sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. (3.3 G)
6. sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)

Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung des LEP 2018 werden berücksichtigt. Für die Siedlungsentwicklung wird jedoch nicht ausschließlich der demographische Wandel berücksichtigt, sondern auch städtebauliche Entwicklungen, die vom Markt Falkenberg seit Jahrzenten konsequent erfolgreich umgesetzt werden.

1. Stärkung der Innenentwicklung für die Funktionsbereiche Wohnen, Dienstleistung, Handwerk
2. Entwicklung der Innerörtlichen Freiflächen, Funktion und Gestalt
3. Entwicklung kultureller und sozialer Einrichtungen
4. Revitalisierung der Burg Falkenberg, Tagungszentrum
5. Revitalisierung der Kindergärten
6. Revitalisierung landwirtschaftlicher Gebäude für Dienstleister
7. Ansiedlung eines IT-Betriebs mit überregionaler Bedeutung Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen für die junge Bevölkerung von Falkenberg und aufgrund des dynamischen Wachstums für die Region und überregional.

Durch diesen Maßnahmenmix ist es gelungen die Lebensqualität im Markt Falkenberg erheblich zu steigern.

Für den „Pirker Weg“ geht es um einen Bedarf an Wohnbauflächen für Nachgeborene, die ggf. ihren Wohnstandort Falkenberg verlassen müssten, da keine verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden sind.

Ein Prinzip, erst wenn das letzte Wohnbaugrundstück mit Kümmernutzung oder aktuell nicht verfügbare Grundstücke im Markt Falkenberg ggf. durch den Generationswechsel erfolgreich dem Grundstücksmarkt zugeführt werden kann und bebaut wurde, besteht Bedarf für Neubauflächen, führt zur Stagnation der Entwicklung und ggf. zu einem weiteren Bevölkerungsverlust. Die Präferenzen von Selbstnutzern und von Alteigentümern verursachen in der gegebenen Stagnation einer städtebaulichen Entwicklung lange Transaktionszeiten, die kurzfristig nur aufgelöst werden können, wenn maßvoll Bauland entwickelt wird.

C 2 BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION

Das im Westen angrenzende Wohngebiet soll in seinen städtebaulichen Ausprägungen als Muster für das Baugebiet „Pirker Weg“ dienen. Die nachfolgend beschriebenen Strukturmerkmale wurden deshalb als Ausgangsbasis dargestellt:

LAGE IM ORTSGEFÜGE

Der Pirker Weg liegt im Osten des Siedlungsbereichs im Markt Falkenberg. Die künftigen Bauflächen sind unmittelbar an die bestehende Bebauung angebunden.

ANGRENZENDE NUTZUNGEN:

Allgemeinenes Wohngebiet“ WA(§ BauNVO)

TOPOGRAPHIE:

Das Gelände, das im Bereich eines Plateaus situiert wird, ist durch zwei Gefällerichtungen charakterisiert: Von Westen nach Osten und von Norden nach Süden.

TYPOLOGIE

Einfamilien oder Zweifamilienwohnhäuser, Solitärgebäude

HAUPTGEBÄUDE

Situierung auf den Baugrundstücken, Parallel zu der Straßenbegrenzung, von der Grundstücksgrenze straßenseitig abgesetzt,

Dachneigung

symmetrische Steildächer, Dachneigung ca. 45°

Dachflächen

teilweise Zwerchgiebel, Gauben, Dachflächenfenster, Farbe naturrot, rotbraun, Material Ziegeldeckung

NEBENGEBÄUDE GARAGEN

Prägend im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet Pirker Weg sind Grenzgaragen mit Steildächern, analog den Hauptgebäuden, jeweils traufständig zur Straße, d.b. Giebelständigkeit an der Grenze.
Die Garagen sind in Teilbereichen von der Grenze abgesetzt, besonders dann, wenn das Dachgeschoß der Garagen mit Wohnnutzungen ausgebaut wurde.

FREIFLÄCHEN

Grüngestaltung mit geringem Versiegelungsgrad. Befestigte Flächen im Bereich der Garagenzufahrten und Terrassen.

EINGRÜNUNG

Intensive, räumlich gegenüber der Landschaft wirksame Eingrünung im Bereich des nördlichen Siedlungssrandes den Privatgrundstücken.

GRÜNSTRUKTUREN IM OSTEN

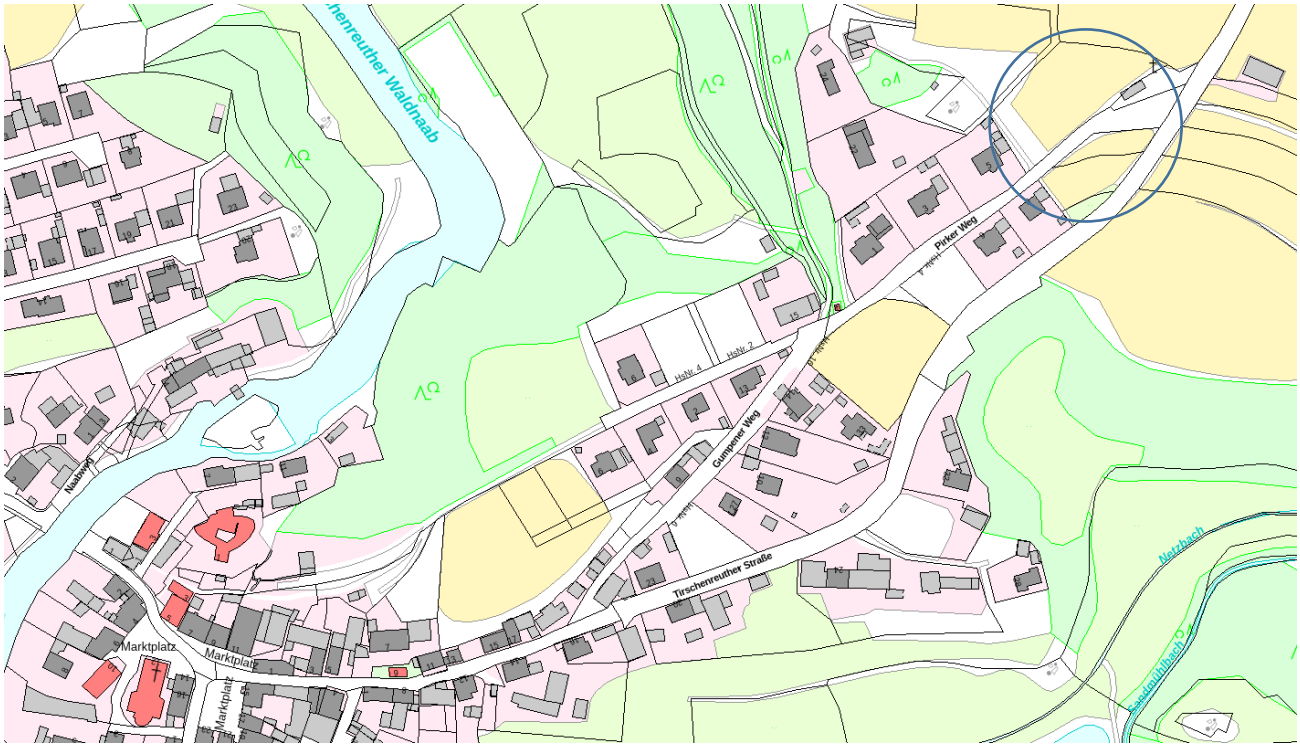
Im Osten des neuen Baugebiets ist eine landschaftlich prägende Grünstruktur mit einem Kreuz vorhanden. Diese Grünanlage wurde aufgrund einer Initiative des Eigentümers errichtet und wird von dem Eigentümer unterhalten.

Landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden

Es handelt sich weitgehend um Acker- und Grünland

Gemeindeverbindungsstraße im Süden
Im südlichen Vorfeld des neuen Baugebiets erfüllt die Tirschenreuther Str, eine Gemeindestraße die Erschließung von Falkenberg für Ziel- und Quellverkehr.
Die Straße außerhalb der geschlossenen Ortschaft, verbindet andere Gemeinden oder deren Ortsteile und führt über die ST 2167 nach Pirk und Tirschenreuth.

PARZELLEN (BESTAND)



C 3 FESTSETZUNGEN

C 3.1 BESCHREIBUNG DER WESENTLICHEN GRUNDZÜGE DER PLANUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 BauGB)

Aufgrund der Rahmendbedingungen im Markt Falkenberg ist aktuell nur das Areal „Pirker Weg“ für eine Wohnbebauung durchführbar. Planungsrechtlich ist dies nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen - in das beschleunigte Verfahren möglich.
„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Diese Voraussetzungen werden für den B-Plan „Pirker Weg“ erfüllt.

Die Festsetzung erfolgt nach § 4 BauNVO in Verbindung mit mit § 13b BauGB, demnach sind nur folgende Nutzungen zulässig.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

nicht zulässig sind
nachfolgend Nutzungen, Auflistung gem. § 4 BauNVO. Die Einschränkung der Nutzungsarten erfolgt gem. § 13b BauGB

Abs. 2, Ziff. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Abs. 2, Ziff. 3 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3, Ziff. 1 mit 5 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise zur Gewährleistung des städtebaulichen Konzepts in Fortführung der Siedlungsstruktur im Westen bestimmt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Fassung des öffentlichen Raumes wird die Firstrichtung der Hauptgebäude verbindlich vorgegeben, um in diesem topographischen Bereich des Siedlungsrandes eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Auf dem Planungsgebiet ist der Bau von maximal 4 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen wurden im B-Plan fixiert.
Der Ortsrandbereich soll durch ein aufgelockertes Erscheinungsbild geprägt werden. Deshalb wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von max. 1,2 gem. BauNVO § 16 Abs. 1 festgesetzt.

Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der angrenzenden Bebauung. Eine Straßenbegrenzungslinie wird außerhalb der Grundstücke festgesetzt; damit gilt die Grundstücksfläche als Bemessungswert der Grundflächenzahl.

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen künftig zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt.

§ 18 BAUNVO HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Nach Abs. 1 wurden für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Nach Abs. 2 wurde die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt jedoch sind nach § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, geringfügige Abweichungen möglich.
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf dabei maximal gem. den Regelquerschnitten im B-Plan 0,50 m für Objekte in der Tallage und 1,00 m für Objekte bergseitig über dem vorhandenen Straßenniveau der Pirker Straße liegen,. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen (OKF).

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 ZIFF. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Straßendimensionierung ist für das Baugebiet ausreichend bemessen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Einfriedungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a/b)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen in der Form vom Bäumen bleiben erhalten. Im Osten erfolgt die Ausweisung als öffentliche Grünfläche. Diese Flächen sind im Eigentum vom Markt Falkenberg. Auf den Baugrundstückstücken werden private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt.
Weitere Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen im Osten, im Umfeld des Feldkreuzes, erfolgen nicht, da durch den Eigentümer eine sachgerechte Unterhaltung dieser Flächen gewährleistet ist. Zudem ist keine Abgabebereitschaft an den Markt Falkenberg vorhanden.

Das Niederschlagswasser bleibt auf dem Grundstück. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig oder teildurchlässig möglich.

IN BETRACHT GEZOGENEN ALTERNATIVEN

Hier wurde der Bestand an Wohnbaugrundstücken und deren Verfügbarkeit für Bauwillige analysiert. Insgesamt besteht ein kurzfristiger Nachfragestau. Ein mittel und langfristiger Bedarf wird im Rahmen eines Entwicklungskonzepts für den Markt Falkenberg umfassend bearbeitet. Im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, für die noch keine B-Pläne entwickelt wurden, besteht generell keine Abgabebereitschaft. Die Auseinandersetzung mit diesen Flächen erfolgt im o.g. Entwicklungskonzept als Vorstufe zur Überarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

GRÜNDE FÜR DIE ABWÄGUNG (§ 1 ABS. 7 BAUGB)

Die im Rahmen bereits durchgeführter Beteiligungen wurden berücksichtigt.
- Hinsichtlich der Ausweisung einer öffentlichen Grünflächen im Osten vgl. Abschnitt „Boden, Natur und Landschaft.
- Bezüglich der Zulässigkeit von zur Nachbargrenze giebelständigen Garagen – entsprechend dem Bezugsgebiet der im Westen angrenzenden Wohnbebauung wird dem Vorschlag des LRA Tirschenreuth gefolgt. Demnach gilt für die Grenzgaragen grundsätzlich Art. 6 BayBO

BODENORDNENDE MASSNAHMEN (§§ 45 FF. BAUGB)

Zur Neugestaltung des Gebietes werden die Grundstücke neu geordnet. Die Neuordnung erfolgt freiwillig.

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Der Straßenraum ist im Eigentum vom Markt Falkenberg.

HERSTELLUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (§§ 123 FF. BAUGB)

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und nutzbar. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt nach landesrechtlicher Vorschrift.

C4 UMWELTBERICHT

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der „Normal-Landschaft“ greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.

Dementsprechend sind auf den Flächen der Baugrundstücke landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind von den Eigentümern dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Vereinfachtes Vorgehen
Im konkreten Planungsfall wird für die Abwägung zur der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen gem. nachstehender Tabelle eingesetzt. Diese Vorgehensweise ist angezeigt, da es sich um ein kleineres Baugebiet handelt.

0		Planungsvoraussetzungen	
	0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
		Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	❑ ja
1		Vorhabenstyp	
	1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	❑ ja
	1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ entspricht der BauNVO	❑ ja
2		Schutzgut Arten und Lebensräume	
	2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen	❑ ja
	2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	❑ ja
3		Schutzgut Boden	
	3.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	❑ ja
4		Schutzgut Wasser	
	4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	❑ ja
	4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht-wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	❑ ja
	4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	❑ ja
5		Schutzgut Luft/Klima	
		Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	❑ ja
6		Schutzgut Landschaftsbild	
	6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	❑ ja
		Landschaftsbild Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschafts-prägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt	❑ ja
	6.2	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes,	❑ ja
		Alle Fragen wurden mit „ ja “ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!	

Nachdem die ökologischen Belange im Markt Falkenberg grundsätzlich einen hohen Stellenwert besitzen, erfolgen Vorschläge undFestsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken, die jedoch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten offen halten, soweit die grundsätzlichen Zielsetzungen eingehalten werden, nämlich den Biotopwert, „Ökopunkte" gegenüber dem Bestand deutlich, um mind. 50%, zu erhöhen.

Artenschutz
Für den B-Plan wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

C5 AUSWIRKUNGEN

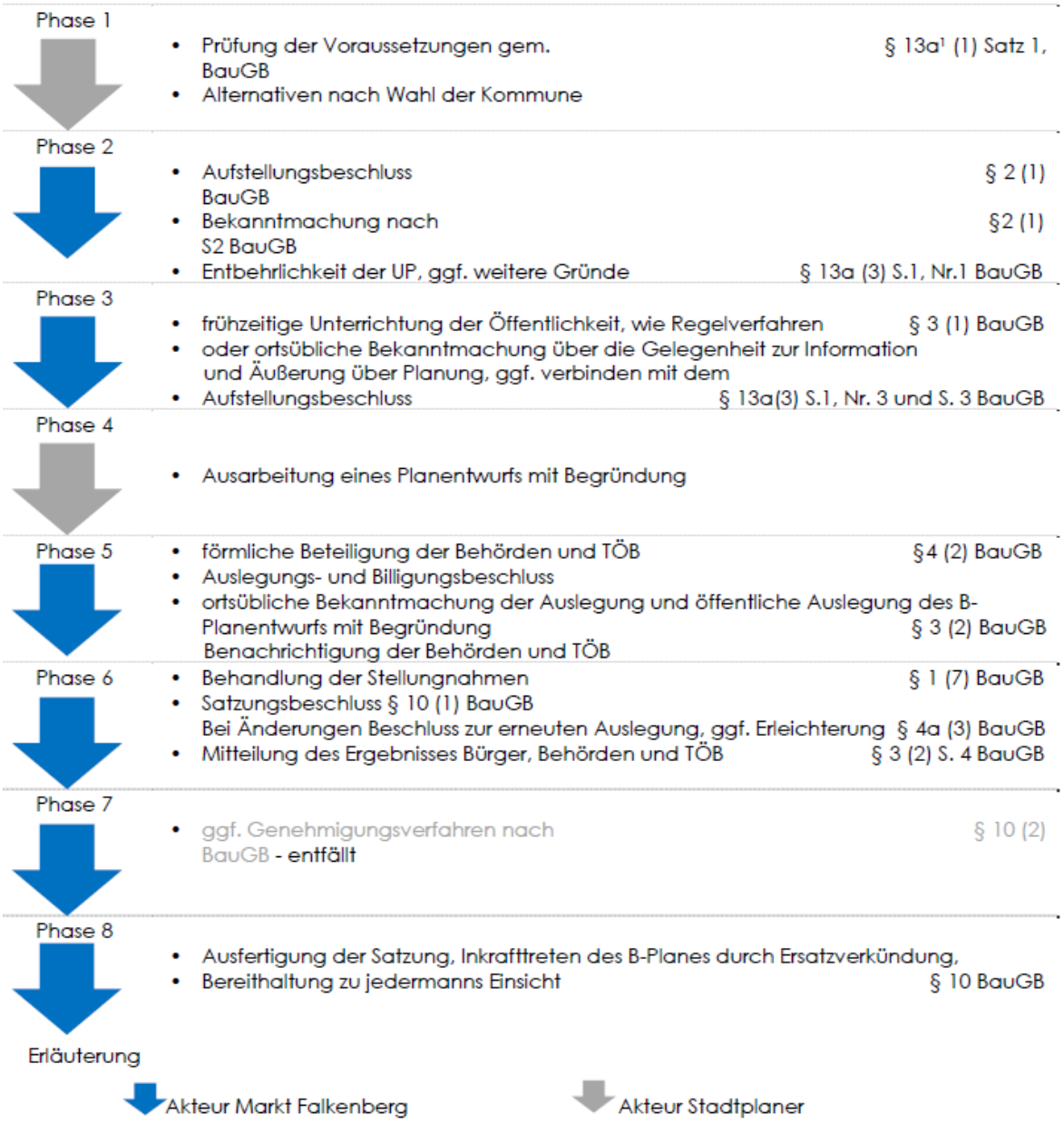
AUSWIRKUNGEN (§ 180 BAUGB)

Der Bebauungsplan wirkt sich voraussichtlich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen wahrnehmbar.

FINANZIELLEN AUSWIRKUNGEN, DIE SICH FÜR DIE GEMEINDE FINANZIERUNG
Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit entstehen durch folgende Positionen:
- Aufstellung des Bebauungsplanes (Artenschutz und Umweltbericht)

In folgenden Positionen entstehen keine finanziellen Auswirkungen, da die Anlagen bereits vorhanden sind:

- Straßenplanung
- Herstellung der Straßen,
- Herstellung der Kanalisation
- Unterhaltung und Pflege der Infrastruktur

C6 VERFAHREN

Ablaufschema