

# 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„WA Mauerwinkel“ Deckblatt Nr. 1

Teil B Begründung

Markt Tann

Landkreis Rottal-Inn

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Tann

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Fürstberger

Marktplatz 6

84367 Tann

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer

Schulgasse 8

84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444

Mail [gramer@architekt-gramer.de](mailto:gramer@architekt-gramer.de)

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Hochholz 3

84371 Triftern

Tel. 08562 / 2333

Mail [klose-dichtl@t-online.de](mailto:klose-dichtl@t-online.de)

Tann den, 12.11.2018

.....

1. Bürgermeister Fürstberger

## **1 Planungsanlass**

### KFZ - Stellplätze und Garagen:

Die im genehmigten Bebauungsplan „WA Mauerwinkl“ vom 18.05.2017 getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen lt. Pkt.1.5.1 sind zu eng ausgelegt. In der Praxis führte die bisherige Festsetzung mit den Umgrenzungen für KFZ-Stellplätze und Garagen wiederholt zu erforderlichen Abweichungen vom bisherigen Bebauungsplan. Um überwiegend das Freistellungsverfahren zu ermöglichen sollen die Umgrenzungen zu den genannten Flächen großzügiger gestaltet werden. Der Bebauungsplan soll deshalb mit Pkt. 1.5.1 entsprechend geändert werden. Der Planteil des Bebauungsplans wird bei allen Parzellen entsprechend angepasst.

### Parzellen 22-24:

Diese Parzellen sollen von Einzelhäusern in Doppelhäuser abgeändert werden. Die geänderte Darstellung wurde der bereits konkreten Planung angepasst, so dass nach Möglichkeit das Freistellungsverfahren für diese Parzellen angewandt werden kann.

### Straßenverlängerung bei Parzelle 1:

Bereits während der Bauzeit war hier dringend eine Entlastung durch eine Baustraße erforderlich. Da der Markt Tann die südlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls als Baufläche ausweisen wird wurde dieses Straßenstück innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches mit angepasst.

## **2 Planungsablauf**

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 12.11.2018 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

## **3 Rechtliche Voraussetzungen**

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans werden nicht verändert. Die Textlichen Festsetzungen Bestehen unverändert fort.

## **4 Planungsziele**

Großzügigere Umgrenzung der Flächen für KFZ Stellplätze und Garagen.

Doppelhäuser für die Bereiche der Parzellen 22-24

Straßenverlängerung im Süden bis zur Waldgrenze

Umwidmung einer ca. 110 m<sup>2</sup> großen Fläche, die als öffentliche Grünfläche geplant war, in ein Privatgrundstück

## 5 Grünordnung und Umweltbericht

Die bisherigen Vorgaben gelten weiterhin unverändert, jedoch gibt es auf Grund der Umwidmung der öffentlichen Grünfläche Änderungen bei naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 6.1 Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung

Beim Durchgehen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ergibt sich, dass nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Es ergibt sich also ein Ausgleichsbedarf.

Der Geltungsbereich des BP / GOP „WA Mauerwinkl“ umfasst etwa 42.069 m<sup>2</sup>.

#### **Nicht zu bilanzieren:**

Öffentliche Grünflächen, inkl. Spielplatz	ca. 4.057 m <sup>2</sup>
Grünfläche auf Teilfläche von Grundstück Flur Nr. 2366 beim Baudenkmal	ca. 253 m <sup>2</sup>
Straße auf Grundstück Flur Nr. 2369/33 im Osten des Planungsgebiets	ca. 210 m <sup>2</sup>
Summe 18.05.2017	ca. 4.520 m <sup>2</sup>
./.. umgewidmete Fläche	- ca. 110 m <sup>2</sup>
Summe 12.11.2018	ca. 4.410 m <sup>2</sup>

#### **Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“**

Acker Restfläche	ca. 35.602 m <sup>2</sup>
Flurweg im Süden	ca. 524 m <sup>2</sup>
Schotterstraße	ca. 130 m <sup>2</sup>
Summe 18.05.2017	ca. 36.256 m <sup>2</sup>
+ umgewidmete Fläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Summe 12.11.2018	ca. 36.366 m <sup>2</sup>

#### **Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“**

Hecke im Osten im Bereich des Weges	ca. 74 m <sup>2</sup>
Gehölzbestand im Bereich von Parzelle 7	ca. 19 m <sup>2</sup>
Gehölzbestand im Bereich von Parzelle 8	ca. 56 m <sup>2</sup>
Gehölzbestand im Bereich des Weges im Westen	ca. 751 m <sup>2</sup>
Gehölzbestand im Bereich des Weges im Norden	ca. 393 m <sup>2</sup>
Summe 18.05.2017 + 12.11.2018	ca. 1.293 m <sup>2</sup>

Die noch verbliebenen Fichten im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Fuß- und Pflweges und des Kinderspielplatzes wurden nicht bilanziert, da sie im Rahmen der Waldbewirtschaftung vermutlich ohnehin in Kürze entfernt würden, der Bereich öffentliche Grünfläche wird und neuer Gehölzbestand entwickelt wird.

## 6.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit 0,35 festgesetzt. Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B „Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie I sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Die Zuordnung zu Kategorie II sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld B II mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Das Baugebiet hat einen mittleren Anteil an öffentlichen Grünflächen. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,35 für das Feld B I.

Der von der Kategorie II betroffene Bereich wird laut Festsetzungen durch Planzeichen und Text Privatgarten oder Schotterrasen. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,5 für das Feld B II.

Bilanzierung vom 18.05.2017:

ca. 36.256 m <sup>2</sup> x Faktor 0,35 entspricht	ca. 12.690 m <sup>2</sup>
ca. 1.293 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 entspricht	ca. 647 m <sup>2</sup>
Summe	ca. 13.337 m <sup>2</sup>

Bilanzierung vom 12.11.2018:

ca. 36.366 m <sup>2</sup> x Faktor 0,35 entspricht	ca. 12.728 m <sup>2</sup>
ca. 1.293 m <sup>2</sup> x Faktor 0,5 entspricht	ca. 647 m <sup>2</sup>
Summe	ca. 13.375 m <sup>2</sup>

Es ergibt sich zwischen den Bilanzierungen vom 18.05.2017 und 12.11.2018 eine Differenz von 38 m<sup>2</sup>. Es ist also eine geeignete Ausgleichsfläche mit – je nach den anrechenbaren Faktoren der Ausgleichsfläche – von etwa 38 m<sup>2</sup> notwendig.

## 6.3 Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf für den BP / GOP „1. Änderung WA Mauerwinkl“ wird von der Ökokontofläche „Denharten“ des Marktes Tann (Grundstücke Flnr. 2336/3 und 2286, Gemarkung Tann) abgebucht. Eine Anlage mit der Darstellung der Ökokontofläche und der Abbuchung liegt dem BP / GOP „1. Änderung WA Mauerwinkl“ bei.

Tann, den 12.11.2018