



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

RATTENBERG

(Bürgermeister-Kermer-Weg)

Gemeinde:	Rattenberg
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Entwurf in der Fassung vom 20.04.2020

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattenberg
Dorfplatz 15
94371 Rattenberg
Tel.: 09963 / 9410-0
Fax: 09963 / 9410-33
gemeinde@rattenberg.de
www.rattenberg.de

Rattenberg, den __. __.2020

.....
Dieter Schröfl
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Satzung

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan - Plankarte 1 - im Maßstab 1:1.000
sowie
Lageplan - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4

Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,30 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
- c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD), bei Garagen und Nebengebäuden auch Pultdach (PD)
Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15°- 35°; Pultdach 5°-10°
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten bis rotbraunen Tönen; bei Garagen und Nebengebäuden auch Metaldachdeckung, Farbe grau.

- d) Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max. 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- e) Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- f) Abgrabungen, Auffüllungen:
Abgrabungen sind bis maximal 1,70 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 1,70 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- g) Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.
- h) Flächenbefestigungen
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.
- i) Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- k) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- l) Pflanzgebote auf privaten Flächen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße Halbstamm oder Hochstamm, regionale und standortgeeignete Sorten (vgl. Liste im Anhang „Regionaltypische Obstsorten im Vorderen Bayerischen Wald“ von Kreisfachberater Johann Niedernhuber).
- Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

§ 5 Textliche Hinweise

a) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen, Oberflächenbefestigung, Geländemodellierung etc.) einzureichen.

b) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

c) Bodendenkmäler

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

d) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

e) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

f) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3

(Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

g) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom __.__.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Rattenberg hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom __.__.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Rattenberg hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.08.2018 bis einschließlich __.__.2020 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat am __.__.2020 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.2020 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rattenberg hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2020 als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den
.....
(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den
.....
(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattenberg, den
.....
(Dieter Schröfl, 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Hauptortes Rattenberg und ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am östlichen Rand des Baubestandes am Bürgermeister-Kermer-Weg ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Flurnummer 43/1 der Gemarkung Rattenberg durch ortsansässige Gemeindebürger geplant. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Rattenberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Rattenberg zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentliche Verkehrserschließung ist gegeben, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde Rattenberg beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung des Ortsbereichs Rattenberg die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeit entgegengewirkt und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gestärkt werden.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist im Süden über den Bürgermeister-Kermer-Weg gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem).

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück flächig, über Mulden oder geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern. Ein Anschluss an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal ist möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Rattenberg.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nordöstlichen Rand des Hauptortes Rattenberg. Bei der einzubeziehenden Fläche der Flurnummer 43/1 Gemarkung Rattenberg handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche am Ortsrand. Ein Schuppen ist auf dem Grundstück bereits vorhanden. Neben dem Schuppen befindet sich eine mehrstämmige, markante Felsenbirne. Ansonsten sind auf dem Flurstück keine Gehölze vorhanden. Auf den Nachbargrundstücken im Umfeld befinden sich mehrere Obstbäume.

Im Norden grenzt ein Autohändler an, im Osten- und Süden Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Etwa 50 m östlich befindet sich der Friedhof von Rattenberg. Der Ortsrand am Bürgermeister-Kermer-Weg ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das Gelände fällt nach Nordosten ab. An der Südwestecke an der Straße beträgt die Höhenlage des Grundstückes etwa 563 m üNN und fällt zur Nordostecke auf etwa 559 m ab.



Blick von Osten auf den Ortsrand und die einzubeziehende Fläche (Bildmitte).
Aufnahmedatum
20.04.2020

4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung der Ortsrandlage entsprechend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäude wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Im Osten zum Ortsrand hin orientiert sich die Baugrenze an der im FNP/LP dargestellten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des vorhandenen Gefälles jeweils bis maximal 1,50 m zugelassen.

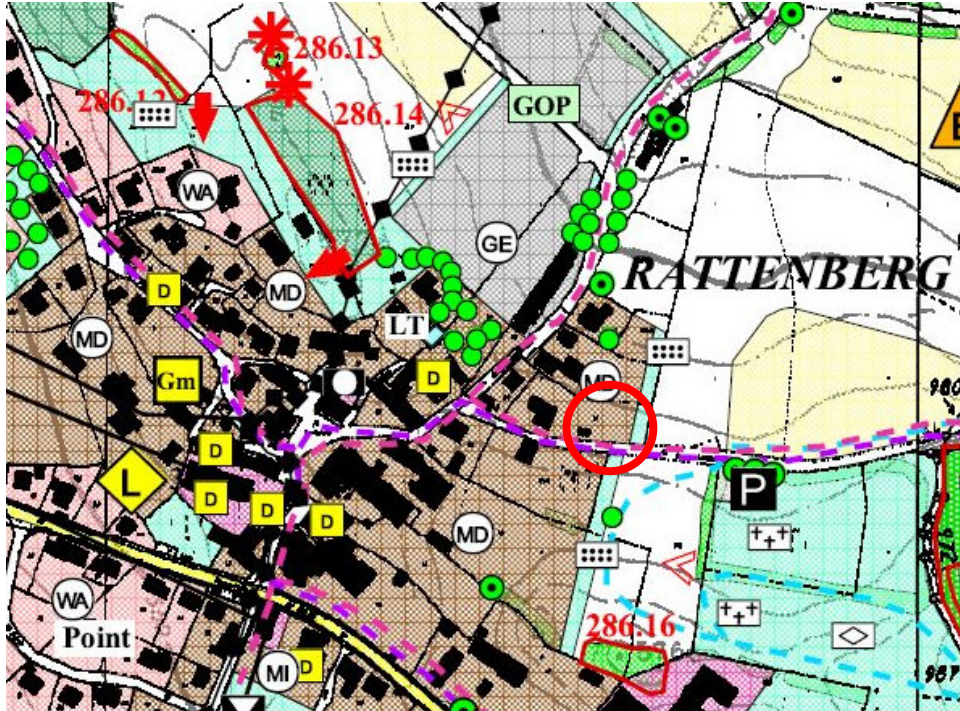
Durch die Höhenbegrenzung von Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen und die vorgeschriebene Verwendung ortstypischen Materials, einer regionalen Bauweise bzw. eine vollflächige Begrünung sollen die Belange des Ortsbildes angemessen berücksichtigt werden.

Zur Einbindung der einbezogenen Fläche Fl.Nr. 43/1 in das Orts- und Landschaftsbild wird die Pflanzung von Obstbäumen (Hoch- oder Halbstämme) festgesetzt.

Festsetzungen zu Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rattenberg ist der Planbereich als Dorfgebiet (MD) festgelegt. Am östlichen Ortsrand ist eine gliedernde Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Norden, Westen und Süden grenzt Dorfgebiet (MD) an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an.



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rattenberg
(Plangebiet rot eingekreist)

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind keine Flächen vorhanden, die in der Biopkartierung Bayern erfasst sind.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p>(Ja). Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.</p>
<p>1. Vorhabentyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>(Ja). Es handelt sich zwar um ein Dorfgebiet, die zulässige Nutzung ermöglicht jedoch ausschließliche einen Nutzungsgrad, wie er in Wohngebieten zulässig ist.</p> <p>Ja, GRZ 0,3 festgesetzt</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja, mehrschüriges gedüngtes Wirtschaftsrundland</p> <p>Ja, Erhalt der best. Felsenbirne Obstbaumpflanzungen</p>
<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>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.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, Brauchwassernutzung</p>

<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>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.</p>	<p>Ja, Gebiet liegt außerhalb klimatisch bedeutsamer Gebiete</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 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. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja, keine bedeutsamen Bereiche vorhanden</p> <p>Ja, Pflanzgebote für Obstbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze, Erhalt der best. markanten Felsenbire</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.