



Gemeinde Berglern
Bebauungsplan Östlich Feldmaurerweg
Begründung

23. April 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.1	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	3
2	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	3
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Städtebauliches Konzept.....	4
4.1	Nutzung, Erschließung.....	4
4.2	Versorgung/Entsorgung.....	5
4.3	Regenwasser	5
4.4	Grünkonzept	5
5	Umweltbericht	6
5.1	Einleitung	6
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
5.6	Methodik, Kenntnislücken	9
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	10
5.8	Zusammenfassung	10
6	Sonstige Auswirkungen.....	10
7	Erläuterung von Festsetzungen	10
8	Hinweise.....	11
8.1	Wasserwirtschaft.....	11
8.2	Denkmalschutz	11
9	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan.....	11

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Berglern besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 9. März 1992 (Nr. 421-4621-ED-1-1/91) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Plan erfuhr bisher fünf Änderungen, die am 9. Juni 1994, am 11. April 2000, am 18. Dezember 2002, am 11. Juli 2006 und am 11. Oktober 2007 vom Landratsamt Erding genehmigt wurden.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Bodennutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teils als Dorfgebiet und teils als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist an die verbindlichen Ziele folgender Raumordnungspläne anzupassen:

- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1. April 2003
- der Regionalplan München, Stand 1. August 2002
- der Waldfunktionsplan Teilabschnitt Region München (14)
Waldfunktionskarte des Landkreises Erding vom 17. September 1996

Das geplante Wohngebiet soll gemäß dem Ziel 2.1 des Regionalplanes zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs der Bevölkerung beitragen. Es handelt sich um die Entwicklung des Hauptorts der Gemeinde (gem. Grundsatz 1.2 des Regionalplans), die zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis steht (gem. Grundsatz 1.3). Es liegt in keinen ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für bestimmte raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen.

2 Lage und Größe des Planungsgebietes

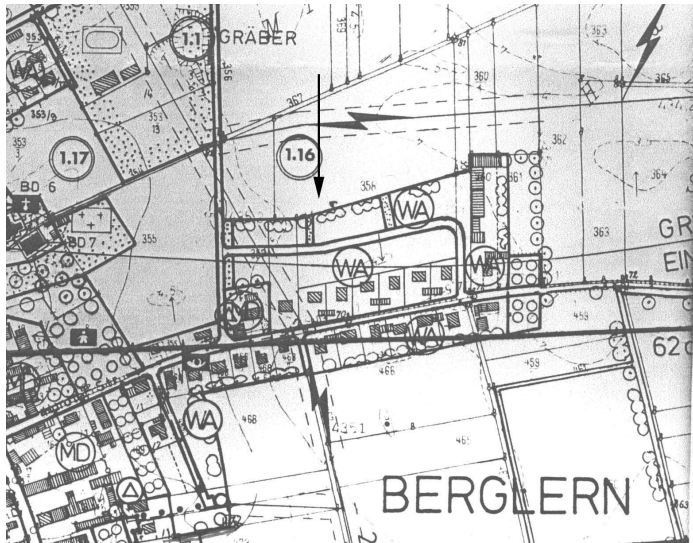
Das geplante Wohngebiet liegt an der Hardter Straße. Es hat eine Breite von 76 m entlang der Hardter Straße und eine Länge von 110 m. Es ist 0,5 ha groß (alle Angaben gerundet).

Der Bebauungsplan wird als Eingriffs- und Ausgleichsbauungsplan erstellt. Sein Geltungsbereich umfasst das geplante Wohngebiet und die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Er beinhaltet die Flurstücke 357/1, 357/2, 357/3 und Teile der Flurstücke 356 und 357, alle Gemarkung Berglern.

Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine ca. 930 m² große Fläche nördlich des Wohngebiets vorgesehen. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet 0,8 ha.



3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung



Die Gemeinde Berglern nimmt die konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken zum Anlass, für einen ersten Teilbereich des im Flächennutzungsplan schon seit Jahren ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes nördlich der Hardter Straße Baurecht zu schaffen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzung, Erschließung

Der südliche Bereich des Wohngebietes ist bereits bebaut: dort steht ein landwirtschaftliches Lagergebäude, ein Sechsfamilienhaus (Hausnr. 7) und ein Einfamilienhaus (Hausnr. 6). Das längliche Gebäude nördlich des Sechsfamilienhauses beinhaltet die Garagen.

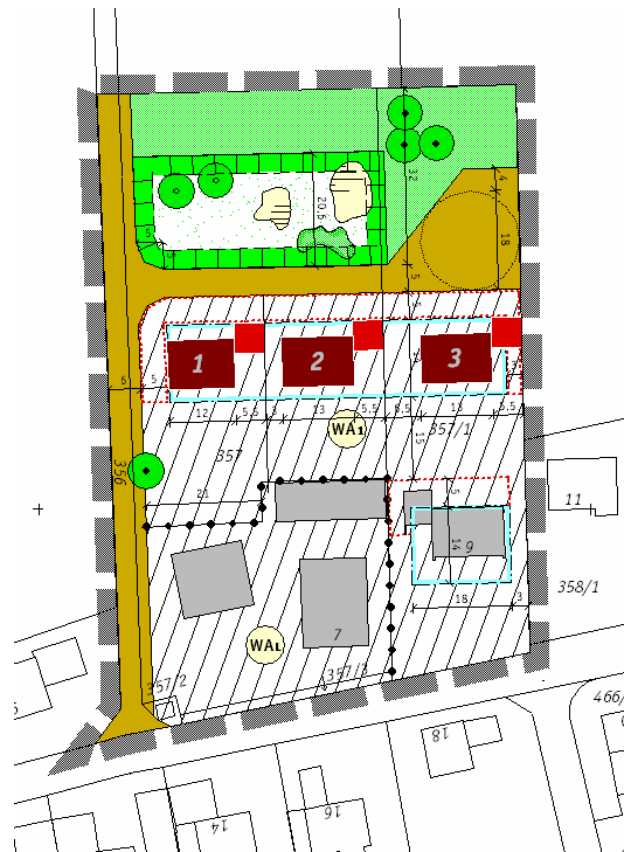
Das allgemeine Wohngebiet erstreckt sich über diese vorhandenen Gebäude und eine zusätzlich zu errichtende Gebäudereihe (siehe Abbildung rechts). Diese zusätzlichen Gebäude bilden den neuen Ortsrand. Es sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen werden. Auf der Fläche werden voraussichtlich drei Wohngebäude entstehen.

Die bestehenden Nutzungen an der Hardter Straße überschreiten das geplante zulässige Maß. In diesem Bereich des Wohngebietes werden deswegen Festsetzungen getroffen, die den Bestand bis hin zu gebietsverträglichen Nutzungsänderungen und Erweiterungen sichern (WA2).

Um die zusätzliche Gebäudereihe zu erschließen, ist eine Stichstraße vorgesehen. Diese Stichstraße soll später auch die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsflächen erschließen. Die Fahrbahn ist 5 m breit. Der Feldmaurerweg wird auf 6 m verbreitert.

Der Wendhammer am Ende der Stichstraße ist gemäß Vorschlag des Landratsamtes Erding – SG Abfallwirtschaft - für Lkws bis 10,8 m Länge, z.B. Müllfahrzeuge konzipiert. Er kann zurückgebaut werden, sobald die Straße nach Osten verlängert wird.

Im Norden der Stichstraße wird eine vorhandene Obstwiese als private Grünfläche ausgewiesen und daneben die Fläche für die herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 8.234 m², werden wie folgt genutzt:

- Baugrundstücke 4.942 m² 60 %
- öffentliche Verkehrsflächen 1.359 m² 17 %
- private Grünflächen 1.003 m² 12 %
- Ausgleichsfläche 930 m² 11 %

4.2 Versorgung/Entsorgung

Für die Versorgung und Entsorgung der Grundstücke ist im Verlauf dieses Verfahrens zu klären, an welchen Stellen an die vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen wird und wo die Leitungstrassen geführt werden.

4.3 Regenwasser

Im Wohngebiet liegt die realisierbare Grundflächenzahl bei ca. 0,25. Dadurch sind in den privaten Gärten ausreichend große Flächen für dezentrale Versickerungsanlagen vorhanden. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ohne weitere Untersuchung nachgewiesen, da sie in den benachbarten Gebieten erfahrungsgemäß gegeben ist.

Die Versickerung sollte nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen (Muldenversickerung). Bei der Ausführungsplanung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.

4.4 Grünkonzept

Im Gebiet sind erhaltenswerte Bäume vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Zusätzlich sind auf den privaten Baugrundstücken mittel- oder großkronige Laubbäume (ein Stück je 300 m² Grundstücksfläche) zu pflanzen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

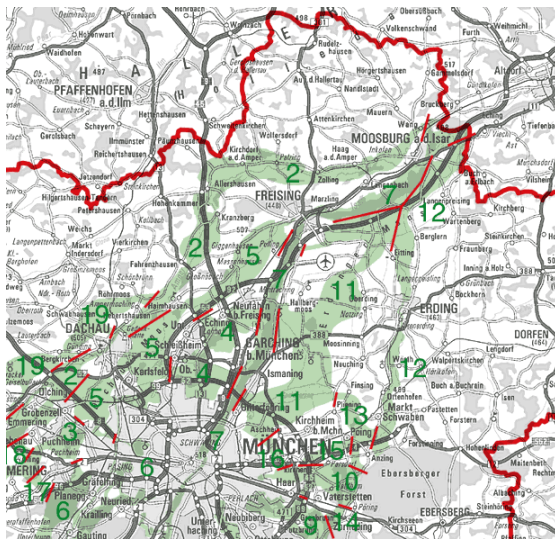
Wie oben beschrieben soll an der Hardter Straße ein Wohngebiet entstehen. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

Fachgesetze

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG

Fachpläne, Fachdaten und Programme:

- Regionalplan München, Stand 1. August 2002
- Landschaftsplan des Marktes Wartenberg
- amtliche Biotopkartierung Bayern 2004
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)



In der näheren Umgebung des Planungsgebietes gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan mit Grünzügen). Planungsrechtlich liegt das Gebiet derzeit teils im Innenbereich und teils im Außenbereich.

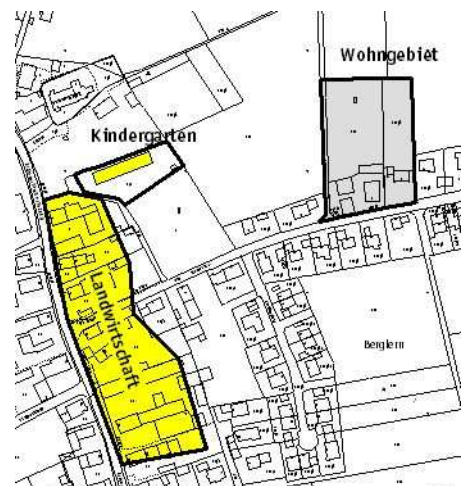
Bei der Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Ausweisung des Wohngebiets zum Teil mit Konflikten verbunden ist. Diese – und die planerischen Ansätze zur Lösung – werden unten beschrieben. Der Umweltbericht gibt den derzeitigen Stand der Planung und Umweltprüfung wieder und wird im Lauf des Verfahrens fortgeschrieben.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch: Aspekt Gesundheit/Erholung – Beeinträchtigung durch Emissionen

In der Umgebung des Wohngebiets befinden sich Nutzungen, deren Emissionen in das neue Wohngebiet zu untersuchen sind. Umgekehrt sind potentielle Einschränkungen dieser Nutzung durch das Wohngebiet zu ermitteln.

- Bauernhöfe an der Erdinger Straße
Östlich des Gebiets liegen an der Erdinger Straße einige Bauernhöfe. Es handelt sich nicht um Betriebe im Außenbereich, sondern in einem Dorfgebiet mit dem Gemeindekindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft.
Die Entfernung zum allgemeinen Wohngebiet liegt bei mindestens 180 m. Dieser Abstand lässt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebiets durch die landwirtschaftliche Betriebe nicht erwarten.



- Landwirtschaftliche Nutzung im Wohngebiet

Im Wohngebiet selbst existiert noch ein Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs. Das Gebäude ist zur Hardter Straße hin orientiert. Unmittelbar daneben steht ein Sechsfamilienhaus. Die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass aus diesem Nebeneinander keine Konflikte entstehen.

Für Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen und Erweiterungen sind gemäß Bebauungsplan zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören.



- Landwirtschaft/Felder

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die allerdings wegen des breiten Schutzabstandes, der durch die Ausgleichsfläche und die Obstwiese gebildet wird, keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung bewirken.

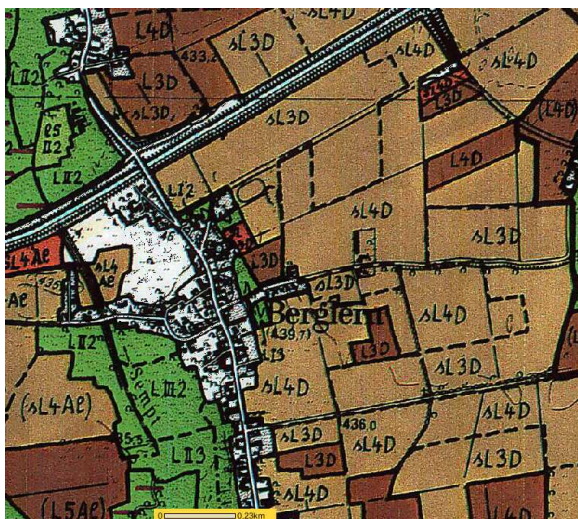
- Flughafen München

Das geplante Wohngebiet liegt nicht innerhalb der im Regionalplan München dargestellten Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München. Soweit der aktuell vorliegende Antrag der FMG zum Planfeststellungsverfahren für eine 3. Start- und Landebahn in die Abwägung einbezogen werden kann, läge das Gebiet nach der schalltechnischen Untersuchung auch bei einer 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung¹.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner sind insgesamt nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet überwiegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete, auf die das neue Wohngebiet ausstrahlen könnte. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind deswegen nur gering erheblich.



Boden

Der Boden ist als sandig-lehmiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit mittleren Ertragsbedingungen zu bezeichnen. Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich.

In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Bodensystems Bayerns.

¹ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen im Gebiet selbst gibt es nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Auf der Wohnbaufläche wird eine möglichst naturnahe, breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Zudem dringen die Baukörper voraussichtlich in das Grundwasser ein. Allerdings ist der Grundwasserflurabstand nicht mehr intakt, da das Wohngebiet direkt an vorhandene Bebauung angrenzt. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Bestands als „gering erheblich“ zu bewerten.

Klima und Luft

Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da zusätzlich zu der bereits vorhandenen und entstehenden Bebauung in der Umgebung des Baugebiets keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Die Auswirkungen der Neuausweisung auf Klima und Luft sind angesichts der Gebietsgröße als „gering erheblich“ einzustufen.

Landschaft, Ortsbild

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051–B „Östliche Erdinger Niederterrasse“. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Wohngebieten und Dorfgebieten geprägt. Die Landschaft und das Ortsbild sind durch die geringfügige Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Kultur und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Denkmäler betroffen.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, wird es keine Veränderungen im Planungsgebiet geben. Die Flächen würden weiter landwirtschaftlich und als Grünfläche genutzt.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mensch, Aspekt Gesundheit/Erholung – Beeinträchtigung durch Emissionen

Die Beeinträchtigung durch Emissionen der Landwirtschaft wird durch das Einhalten eines Abstandes verringert.

Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wird die in Bayern seit dem 1. Januar 2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (Checkliste) lässt keinen Verzicht auf Ausgleichsflächen zu, da die Gebäude voraussichtlich in das Grundwasser eindringen. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung als Maßnahmen berücksichtigt:

- Erhalten von Bäumen am Ortsrand
- Durchgrünung des Areals mit Bäumen
- Naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen und gärtnerisch angelegten Flächen, Boden nicht versiegelt, mit geringem Grundwasserflurabstand. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen. Diese Flächen sind Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I).

Auf der Baugebietsteilfläche WA1 ist insgesamt eine Grundfläche von ca. 700 m² zulässig². Dies ergibt zusammen mit der geplanten GRZ von 0,4 im Teilbereich WA2 eine durchschnittliche GRZ von 0,27. Die Eingriffsschwere ist aufgrund der geplanten GRZ <0,35 vom Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die Eingriffsfläche, also die noch nicht bebaute Fläche des Wohngebiets incl. Verkehrsflächen, ist ca. 3.100 m² groß.

Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist ein Wert von 0,3
Eingriffsfläche: 3.100 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Baugebiet liegt demnach bei 3.100 m² x 0,3 = ca. 930 m².

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich wird auf einer 930 m² großen Fläche nördlich der Stichstraße erbracht. Sie ist in Privateigentum, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist aufwertbar. Zur ökologischen Aufwertung sind Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Gebüsche in aufgelockerter Gruppierung sowie extensiv genutztes Grünland mit einzelnen Geländemulden als Feuchtbiotop vorgesehen:

- Anlage von flachen, vernässten Mulden durch Abtrag/Abtransport des Oberbodens
- Pflanzung von Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald)
- Ansicht von artenreichem Feuchtgrünland auf den verbleibenden Flächen, extensive Pflege, keine Düngung, 1x jährliche Mahd nach dem 15.08. und Abtransport des Mähgutes
- Entbuschungsmaßnahmen um die feuchten Mulden bei Bedarf im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Abgrenzung der Fläche zum Acker mit Pflöcken;

Die Fläche ist von der Gemeinde durch Erwerb oder städtebaulichen Vertrag für diesen Zweck zu sichern.

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Wohngebietes geschaffen. Die Kompensationsfläche mit insgesamt 930 m² liegt im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche und wird durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Lage des Gebiets im Flächennutzungsplan schon vor Jahren definiert wurde und die kleine Fläche keine Alternative hinsichtlich der Straßenführung bietet, wurden keine Alternativen untersucht.

5.6 Methodik, Kenntnislücken

Die Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Einige unerhebliche oder nicht zu erwartende Umweltauswirkungen wurden aus Gründen der Vollständigkeit genannt und nicht weiter behandelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgte mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Kenntnislücken gibt es beim genauen Grundwasserstand und dem Vorkommen von Altlasten.

² Maßstab zur Bestimmung der Eingriffsschwere ist dabei die geplante GRZ ohne Berücksichtigung zulässiger Überschreitungen gemäß §19 BauNVO (siehe dazu Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2005, S. 149).

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Dazu werden folgende Maßnahme festgelegt:

- Die Gemeinde Berglern führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

5.8 Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch/Emissionen	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Boden			X
Grundwasser	X		
Oberflächenwasser	(nicht betroffen)		
Klima und Luft	X		
Landschaft	(nicht betroffen)		
Kultur- und Sachgüter	(nicht betroffen)		

Die Ausweisung des Wohngebiets östlich Feldmaurerweg beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Bei der Planung wurden die Beeinträchtigungen berücksichtigt und vermindert. Mit den Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen und dem hochwertigen Ausgleich liegt ein tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Wohngebietes vor.

6 Sonstige Auswirkungen

Bisher sind keine sonstigen Auswirkungen der Planung bekannt.

7 Erläuterung von Festsetzungen

Grünordnung, Natur und Landschaft (7.)

Folgende Bäume sind für den Standort geeignet. Die Festsetzung erfordert die Pflanzung von mittel- oder großkronigen Laubbäumen. Kleinkronige Laubbäume können zusätzlich angepflanzt werden.

- "großkronige Laubbäume"
 - Spitzahorn acer platanoides
 - Bergahorn acer pseudoplatanus
 - Buche fagus sylvatica
 - Esche fraxinus excelsior
 - Stieleiche quercus robur
- "mittelkronige Laubbäume"
 - Walnuss juglans regia
 - Vogelkirsche prunus avium
 - Roßkastanie aesculus
 - Hainbuche carpinus betulus
 - Erle alnus
- "kleinkronige Laubbäume"
 - Weißdorn crataegus (in Arten)
 - Pfaffenhütchen euonymus (in Arten)
 - Zierapfelbaum malus
 - Obstbäume als Hochstamm (regional übliche Sorten)

8 Hinweise

8.1 Wasserwirtschaft

Im Baugebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt dichte Keller. Für Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

8.2 Denkmalschutz

Im Baugebiet ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde.

Im Bereich von Bodendenkmälern gelten aufgrund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes folgende Nebenbestimmungen:

- Bodeneingriffe sind genehmigungspflichtig – die Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- Der Antragsteller hat die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

9 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Östlich Feldmaurerweg werden ca. 3 neue Wohnhäuser zugelassen. Bei der Planung wurden die Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.