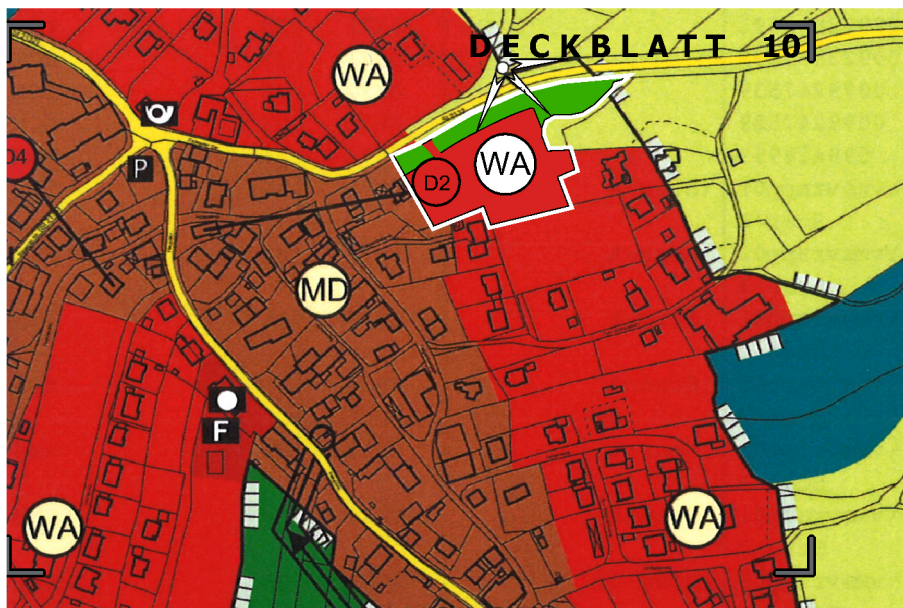


D E C K B L A T T N R . 10

WA EICHENBÜHL



ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LANGDORF

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 18 SEITEN

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 RUHMANNSFELDEN
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

INHALT

Seite

1.)	DECKBLATT	3
2.)	ANLASS / BEGRÜNDUNG	5
3.)	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
4.)	ERLÄUTERUNG VORHABEN	7
5.)	UMWELTBERICHT	10

Abkürzungen: BBPL	=	Bebauungsplan
FNPL	=	Flächennutzungsplan
Fl.Nr.	=	Flurnummer
LEP	=	Landesentwicklungsprogramm
ha	=	Hektar
m ²	=	Quadratmeter

1. DECKBLATT NR. 10 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANGDORF

1.1 Verfahrensablauf

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Flächennutzungsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	22.12.1982
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	13.12.2018
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	22.02.2019 - 20.03.2019
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Auslegungsbeschluss Deckblatt	----	
Bekanntmachung Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	
Feststellungsbeschluss	----	
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	

Bestandsaufnahme :	04/2018
Entwurf :	30.10.2018 13.12.2018 30.07.2019
Änderung :	
Planfassung :	

ARCHITEKT + BERATENDE
 INGENIEURE W E B E R
 PARTGMBB

ARCHITEKTEN
 INGENIEURE
 W E B E R

Gemeinde Langdorf

- Probst -
1. Bürgermeister

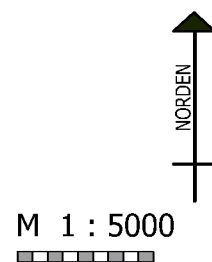
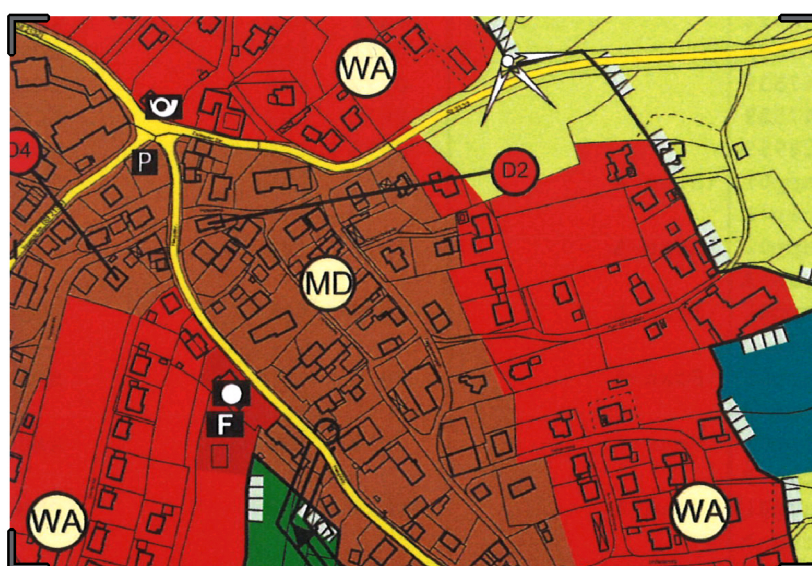
genehmigt (§ 6 BauGB)
mit Bescheid des
Landratsamtes Regen

vom
Nr.:

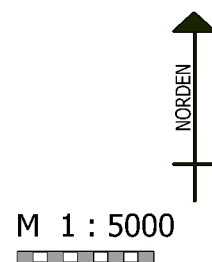
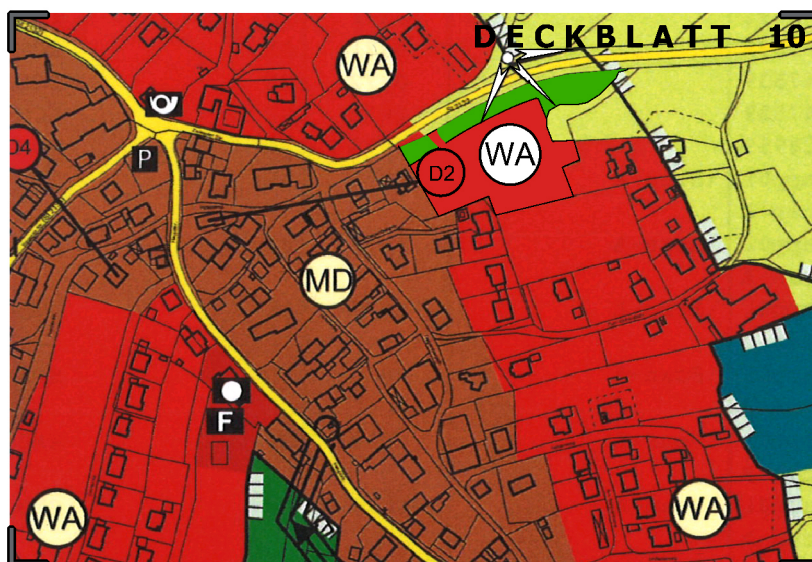
1.2 DECKBLATT NR. 10
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANGDORF

M 1:5000

RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 10



2. ANLASS / BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass:

Der weitläufig angelegte Bebauungsplan „WA EICHENBÜHL“ wurde nicht plankonform umgesetzt. Im Besonderen konnte das ursprünglich geplante Erschliessungskonzept nicht durchgesetzt werden. In der Folge wurden andere Erschliessungskonzepte entwickelt, die mittlerweile planerisch umgesetzt wurden (Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan).

Von dieser städtebaulichen Entwicklung ist der Bereich betroffen, der in diesem Deckblatt Nr. 10 überplant wird. Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschliessungsspanne vom Felsenweg zur Zwieseler Strasse, wurde eine alternative Erschliessungsmöglichkeit angestrebt.

Der südlich an die Zwieseler Strasse anschliessende Bereich soll nun mit einer privaten Erschliessung bebaubar hergestellt werden. Der südlich des Plangebiets anschliessende Bereich ist bereits als WA-Allgemeines Wohnbaugebiet definiert.

2.2 Begründung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langdorf zur Neuausweisung des Erweiterungsbereiches des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets wird wie folgt begründet mit:

- der deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der geringfügigen Grösse der Erweiterungsfläche in Bezug auf das gesamte Wohnbaugebiet „Eichenbühl“,
- der sinnvollen Nachverdichtung unbebauter Lücken und Ortsränder als ortsplanerische Notwendigkeit,
- der Ortsrandlage mit interner, bestehender Anbindung über vorhandene Strassen und Wege,
- der sinnvollen Nachverdichtung an dem einseitig im Norden bereits erschlossenen Ortsrand,
- der naturschutzbezogenen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen überwiegenden Nutzung als Intensivgrünland,
- der nicht auszugleichenden Nachfrage nach Wohnbauflächen aufgrund vorhandener, aber nicht verfügbarer Flächen.

2.3 Bebauungsplan / Landschaftsplan:

Zeitgleich mit dieser Flächennutzungsplanergänzung wird ein qualifizierter Bebauungsplan als Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „WA EICHENBÜHL“.

Ein Landschaftsplan liegt in der Gemeinde Langdorf **nicht** vor.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung:

Die Gemeinde Langdorf befindet sich in der Planungsregion 12 Donau / Wald. Der Gemeindebereich von Langdorf liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

3.2 Grösse des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich dieses Deckblattes umfasst ca. 0,54 ha. Diese Erweiterungsfläche, die nördlich an das grossflächig vorhandene Wohnbaugebiet Eichenbühl anschliesst stellt die restliche, noch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Restfläche bis zum Ortsrand an der Zwieseler Strasse dar.

3.3 Bisherige Definitionen:

Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan



= landwirtschaftliche Nutzflächen

4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS

4.1 Standort :

Siehe hierzu die Erläuterung in der Begründung zum Deckblatt (Ziff. 2.2).

4.2 Vorhandene Nutzung / Beschreibung:

Erweiterungsfläche:

Die Fläche des Deckblattbereiches Nr. 10 liegt am nordöstlichen Dorfrand von Langdorf. Direkt im Norden schliesst die Zwieseler Strasse an.

Der westliche und südliche Anschlussbereich des Plangebietes wurde bereits in Urfassung der Flächennutzungsplanfassung als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die nördlich an diese bereits bestehende Bebauung anschliessende Fläche soll mit 4 weiteren Wohnbauparzellen bebaut werden.

Das bestehende Baugelände des Deckblattbereiches fällt leicht nach Südwesten ab. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches schliesst eine kleine Waldfläche mit einem bewachsenen Fortsatz als Rankenhecke nach Nordosten an. Diese bewachsene Fläche ist als Biotop kartiert. Die Fläche und das Biotop sind im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

4.3 Neudefinitionen im Geltungsbereich:

Durch die Erweiterung und die Rücknahme werden werden folgende Bereiche neu definiert:

Erweiterungsfläche:



WA – Allgemeines Wohnbaugebiet
nach § 4 Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
und (3), Nr. 1 bis 3 BauNVO ¹
ca. **3.695 m² Erweiterungsfläche**



ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des
Deckblattes

ca. **1.675 m² Erweiterungsfläche**

Fläche Erweiterung insgesamt

= 5.370 m²

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

4.4 Beschreibung der geplanten Nutzung:

4.4.1 Erweiterungsflächen / Erschliessung

Zwischen der südlich und südwestlich gelegenen bestehenden Wohnbebauung sollen 4 weitere Wohnbauparzellen eingefügt werden.

Die geplante Erweiterungsfläche schliesst mit ihrer nordwestlichen Grenze an die Staatsstrasse 2132 an. Zwischen der südlich und südwestlich gelegenen bestehenden Wohnbebauung sollen 4 weitere Wohnbauparzellen eingefügt werden.

Verkehrerschliessung:

Der überplante Wohnbaubereich wird durch den weiteren Ausbau der bestehenden privaten Zufahrt erschlossen. Die Erschliessungsstrasse erhält **mittig** einen Wendepunkt **mit 18,5 m Durchmesser**.

Für die fussläufige Erschliessung von der Staatsstrasse bis zum Felsenweg wird eine Vorbehaltsfläche vorgesehen.

Sparten:

Das gemeindliche Trinkwasserversorgungsnetz wird in das ergänzte Wohnbaugebiet für die 4 zusätzlichen Parzellen erweitert. Anbindepunkte und evtl. Ringerschliessungen werden entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten projektiert. Ebenso die notwendige Ausstattung zur Löschwasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung ist mit Anschlüssen an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Langdorf vorgesehen.

Die Stromversorgung ist über die Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes der überörtlichen Versorgung durch das Bayernwerk geplant.

Die Telekommunikations- und Datenübermittlungsanlagen werden über das vorhandene Kabelnetz durch entsprechende Erweiterungen hergestellt.

4.4.2 Immissionsschutz

Gewerbetriebe oder Dienstleistungsbetriebe mit grösserem Zu- und Abfahrtsverkehr sind in der direkten Umgebung um das Plangebiet nicht vorhanden. Zusätzliche Immissionen aus dem Plangebiet aus dem zusätzlichen Strassenverkehr sind gering bis vernachlässigbar (4 neue Wohnbauparzellen).

Zur Beurteilung des Einflusses des Verkehrslärms aus der im Norden am Geltungsbereich vorbeiführenden Staatsstrasse ST 2132 wurde eine schalltechnische Betrachtung durchgeführt.

noch Immisiionsschutz:

Es wurde festgestellt, dass aktive Schallschutzmassnahmen notwendig sind. Diese werden im zeitgleich aufgestellten Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „EICHENBÜHL“ dargestellt.

→ siehe hierzu auch Ziff. 5.2.6 im Umweltbericht.

4.4.3 Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach aussen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Frischluftströme sind aufgrund der umliegenden Bebauungen und hohen Randeingrünungen nicht feststellbar.

5. UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortes Langdorf. Der Geltungsbereich des Deckblattes hat eine Ausdehnung von insgesamt ca. 0,54 ha.

5.1.3 Inhalt und Ziele der **Deckblattaufstellung zum Flächennutzungsplan**

Mit der Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan soll die Ausweisung des Restbereiches am nordöstlichen Ortsrand ermöglicht werden. **Die Notwendigkeit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets wird wie folgt begründet mit:**

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
 - der geringfügigen Grösse der Erweiterungsfläche in Bezug auf das gesamte Wohnbaugebiet „Eichenbühl“,
 - der sinnvollen Nachverdichtung unbebauter Lücken und Ortsränder als ortsplanerische Notwendigkeit,
 - der Ortsrandlage mit interner, bestehender Anbindung über vorhandene Strassen und Wege,
 - der sinnvollen Nachverdichtung an dem einseitig im Norden bereits erschlossenen Ortsrand,
 - der naturschutzbezogenen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen überwiegenden Nutzung als Intensivgrünland,
 - der nicht auszugleichenden Nachfrage nach Wohnbauflächen aufgrund vorhandener, aber nicht verfügbarer Flächen.
- gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

5.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und der **Biotopkartierung** berücksichtigt.

Regionalplan:

Der Regionalplan macht keine besonderen Aussagen in Bezug auf die überplanten Flächen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf ist nur der westliche Rand des Bereiches dieses Deckblattes als WA – Allgemeines Wohngebiet (Parzelle 3) ausgewiesen. Mit der Aufstellung dieses Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan Langdorf wird die überplante Restfläche nach Nordosten ebenfalls als Allgemeine Wohngebietsfläche neu definiert.

Die ökologische Ausgleichsfläche soll ebenfalls im nordöstlichen Anschluss an den Deckblattbereich festgelegt werden. Diese schliesst direkt an das südöstlich vorhandene, kartierte Biotop an.

Ein Landschaftsplan liegt im Gemeindebereich der Gemeinde Langdorf nicht vor.

Arten- und Biotopschutzgebiete:

Die überplante Fläche liegt am Südwestrand des kartierten Biotops mit der Bezeichnung

6944-0085-016 Hecken zwischen Langdorf und Nebelberg

Die geplante Neubebauung berührt die kartierte Biotopfläche nicht.

Klimaschutz:

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei **Nicht**durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Erweiterungsfläche handelt es, mit Ausnahme der bereits bebauten Parzelle Nr. 3, um Grünlandflächen die erkennbar seit vielen Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Lebensraumausstattung der überplanten Fläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ¹ auszuschliessen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

5.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung teilweise Wasserrückhalteflächen entfallen werden, durch gestaltete Grünflächen um die Gebäude aber wieder neue Rückhalteflächen entstehen.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Fliessgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwassergeringleiter, ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeiten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

¹ BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

5.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mässig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die überplante Deckblattfläche liegt in einem leichten Südwesthang. Frischluftströme sind aufgrund der umliegenden Bebauungen und hohen Randeingrünungen nicht feststellbar.

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Baugebietsfläche des Deckblattbereiches liegt an einem Südwesthang mit, nach Süden, Südwesten und Nordosten anschliessender Wohnbebauung. Mit der geplanten Bebauung wird der Bebauungshorizont von Nordwesten nach Südosten geschlossen. Damit wird der nordöstliche Ortsrand von Langdorf geschlossen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **mittel** eingestuft.

5.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Da sich das Plangebiet zwischen zwei bereits bebauten Wohnbaubereichen am Ortsrand befindet, wird die vorhandene Erholungsfunktion durch die Neubebauung nur sehr gering eingeschränkt. Ein Einfluss aus der optischen Fernwirkung der geplanten Bebauungen ist aufgrund der Hanglage und durch die vorhandenen höheren Umgebungsbebauungen als sehr gering einzustufen.

Der Erweiterungsbereich des Deckblattes hat keine Erholungsfunktion für den Menschen

Immissionen / Lärm:

Gewerbetriebe oder Dienstleistungsbetriebe mit grösserem Zu- und Abfahrtsverkehr sind in der direkten Umgebung um das Plangebiet nicht vorhanden. Zusätzliche Immissionen aus dem Plangebiet aus dem zusätzlichen Strassenverkehr sind gering bis vernachlässigbar (4 neue Wohnbauparzellen).

Zur Beurteilung des Einflusses des Verkehrslärms aus der im Norden am Geltungsbereich vorbeiführenden Staatsstrasse ST 2132 wurde eine schalltechnische Betrachtung durchgeführt.

noch Immissionsschutz / Lärm:

Es wurde festgestellt, dass aktive Schallschutzmassnahmen notwendig sind, da an den strassennahen Parzellen 4 und 5 die Grenz- und Orientierungswerte (16.BImSchV und DIN 18 005) tags von 5,5 – 9,5 dB(A) und nachts von 6,7 bis 10,7 dB(A) überschritten werden.

Diese Schallschutzmassnahmen und weitere Festsetzungen werden im zeitgleich aufgestellten Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „EICHENBÜHL“ dargestellt.

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **mässige** Auswirkungen zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

5.2.8 Wechselwirkungen

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden Besonderheiten feststellbar.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf der Fläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bleiben gleich.

5.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogene Ausgleichsmassnahmen im Deckblattbereich oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:

- ortstypische Bauweise,
- an der Umgebung orientierte Grundstücksgrossen mit grosszügigen Grundstückszuschnitten und damit geringer Versiegelung durch die Bebauungen,
- Durchgrünung mit einfassenden Grünbereichen als private Grünflächen,
- Anordnung der ökologischen Ausgleichsfläche in direktem Anschluss an das kartierte Biotop,
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten, vom 01.März bis 30.September.

5.4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ergänzte Fassung.

Das Erweiterungsgebiet kann dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ geplant mit 0,4) zugeordnet werden. Die Bewertung der Eingriffsfläche wird unterteilt in 3 Kategorien, und zwar

- Kategorie I : Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie II : Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie III : Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Es werden Tendenzen zum niedrigeren oder höheren Wert festgelegt.

	Intensivgrünland Kategorie / Faktorspanne	Tendenz nach Listen 1 a-c	Gewählter Faktor
Arten und Lebensräume	Kat I / 0,2 – 0,5	zum oberen Wert	0,5
Boden	Kat II / 0,5 – 0,8	zum unteren Wert	0,5
Wasser	ohne Einfluss	-	-
Klima + Luft	Kat I / 0,2 – 0,5	zum oberen Wert	0,5
Landschaftsbild	Kat II / 0,5 – 0,8	zum unteren Wert	0,5
		Gesamtwertung	0,5

- Geplante Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**
- Gemarkung: Langdorf
 - Größe: **5.370 m²**
 - Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):
< 0,4=Typ B (mittlerer Versiegelungsgrad)
 - Bestand und Empfindlichkeitsstufe
des Naturhaushaltes: überwiegend
Kategorie I
 - gemittelter Ausgleichsfaktor: **0,5**
 - auszugleichende Fläche: **3.695 m²**
 - erwarteter Ausgleichsbedarf: **1.847 m²**

Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichs- und Kompensationsmassnahmen sind identisch mit den Massnahmen in der Deckblattaufstellung zum **Bebauungsplan**.

Eingriff:

- auszugleichende WA - Gebietsfläche = **3.695 m²**

Ausgleich / Kompensationsmassnahmen:

Ausgleichsmassnahmen:

Zum Ausgleich ist die im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet vorhandene Grünlandfläche vorgesehen.

Der **Randbereich entlang der Staatsstrasse** und der spitz nach Osten auslaufende Bereich der Ausgleichsfläche wird derzeit als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche (Intensivgrünland) genutzt. Sie schliesst direkt an das kartierte Heckenbiotop mit seinem Südrand an. Die Fläche ist durch Extensivierung naturschutzfachlich aufwertbar.

- Intensiv-Grünland - Mähwiese
Anerkennungsfaktor = 1,0
1.675 m² x **1,0** = **1.675 m²**
- **Gartenlandfläche auf best.Wohnbauparzelle - Mähwiese**
Anerkennungsfaktor = 1,0
260 m² x **1,0** = **260 m²**
- Gesamt = 1.935 m²**

Das entspricht einem Ausgleichsfaktor von **0,52**.

Mit dem Flächenausgleich sind folgende Nutzungsvorgaben verbunden:

Pflegekonzept Extensivierung:

- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren; Erstmahd nach dem 15.06. des Jahres,
- ab 5.Jahr nur 1 Mahd / Jahr nach dem 01.07. des Jahres,
- Entfernen des Mähgutes
- keine Düngung, kein Mulchen, kein chemischer Pflanzenschutz und kein Pestizideinsatz

Als **Minimierungs**massnahmen sind vorgesehen:

- qualifizierte Grünordnung an der Umgebung orientierte Grundstücksgrössen mit grosszügigen Grundstückszuschnitten und damit geringer Versiegelung durch die Bebauungen,
- Durchgrünung mit einfassenden Grünbereichen als private Grünflächen,
- Anordnung der ökologischen Ausgleichsfläche in direktem Anschluss an das kartierte Biotop,
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten, vom 01.März bis 30.September.
- Qualifizierte Grünordnung,
- Regenwasserversickerung, z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Deckschichten bei notwendigen Oberflächenbefestigungen (z.B. Zufahrten, Parkplätze, etc.) als Festsetzungen im BBPL.
- Regenwassernutzung im Privatbereich (Vorgabe zum Einbau von Zisternen)

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte im Ortsbereich wurden untersucht. Die Entscheidung, das Wohnbaugebiet „Eichenbühl“ im überplanten Bereich zu erweitern ist begründet mit

- mit der ortsplanerischen Abwägung der sinnvollen Randbebauung,
- mit der Geringfügigkeit der Erweiterungsfläche in Bezug auf das gesamte Wohnbaugebiet,
- der städtebauliche sinnvollen Ortsabrundung am Nordostrand des Ortes,
- der geringfügig notwendigen Erschliessungsmassnahmen,
- der Überbrückung der Abdeckung des Wohnraumbedarfes wegen nicht verfügbarer Bauflächen.

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

5.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem Deckblatt zum FLNPL obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden ca. **3.695** m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen ausreichend ausgeglichen werden. Der ökologische Ausgleich wird durch das direkt an das Baugebiet anschliessende Ausgleichsgebiet mit geplanter ökologischer Aufwertung des Ist-Zustandes hergestellt.