

**Umweltbericht  
zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„ Zu den Hofwächtern “**

**Neudörfel 5a, 08343 Pöhl**

**Stand: 13.09.2018**

**Auslegungsexemplar**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung**

#### **1.2 Planungsanlass**

#### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **1.4 Aktuelle Situation**

#### **1.5 Planungsziel**

#### **1.6 Beauftragung**

#### **1.7 Gesetzliche Grundlagen**

### **2. Inhalt und wichtigste Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **2.1 Bedarf an Grund und Boden**

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen**

### **4. Naturräumliche Gliederung**

#### **4.1. Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen**

### **5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Planung**

### **6. Zusammenfassung**

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung**

Der Gemeinderat von Pöhl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ Zu den Hofwächtern“ Neudörfel 5A in 08343 Pöhl beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Planteil ausgewiesenen Flurstücke 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/19, 12/26 und 12/27 der Gemarkung Neudörfel.

### **1.2 Planungsanlass**

Der Vorhabensträger „ Zu den Hofwächtern GbR“ in Neudörfel 5a, 08343 Pöhl, vertreten durch die Bevollmächtigte Frau Madlien Döhler, Neudörfel 5a, 08343 Pöhl plant auf eigene Kosten die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel, das Plangebiet zu erschließen, eine gemeinsame Zufahrt zu errichten sowie 3 Einfamilienhäuser im Bereich der Altstandorte der vorhandenen Bebauung inkl. der Freianlagen zu erstellen ( 1 Neubauobjekt auf dem Flurstück 12/26 und 2 Umbau- und Erweiterungsobjekte auf den Flurstücken 12/ bis 12/6) .

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Planungsgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der bestehenden Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet – auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und nach §5 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung ist durch den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Pöhl und dem Vorhabensträger „ Zu den Hofwächtern“ Neudörfel 5A in 08343 Pöhl abgesichert (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die Planung steht somit im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde.

Die Einarbeitung und Änderung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der laufenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, da es sich nur um eine geringfügige Änderung der ausgewiesenen Fläche des Grünlandes in Gartenland handelt. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht die Planung der Festsetzung des Flächennutzungsplanes - lediglich die landwirtschaftlich genutzte Wiese muss in Gartenland umgewidmet werden.

### **1.4 Aktuelle Situation**

Das beplante Gebiet ist mit 4 Gebäuden sowie Anlagen der Freiflächen im Bestand bebaut ( siehe hierzu Vorhabenbezogener Bebauungsplan ) :

#### **1.4.1.1 Gebäudebestand**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>ca.:</b>	<b>Bebaute Fläche gerundet</b>
1	Wohngebäude	ca.:	225 m <sup>2</sup>
2	Gebäude	ca.:	115 m <sup>2</sup>
3	Gebäude	ca.:	90 m <sup>2</sup>
4	Gebäude	ca.:	70 m <sup>2</sup>

#### **1.4.1.2 Befestigte Flächen (versiegelt)**

5	Zufahrt / Parken / Wege / Terrassen		672 m <sup>2</sup>
---	-------------------------------------	--	--------------------

**1.4.1 Summe versiegelte Flächen Bestand** **1.172 m<sup>2</sup>**

<u>1.4.2.1 Unbefestigte Flächen (unversiegelt)</u>		
- Wiese	ca.:	380 m <sup>2</sup>
- Garten- und Grünflächen	ca.:	1.629 m <sup>2</sup>
<b>1.4.2 Summe unversiegelte Flächen Bestand</b>		<b>2.009 m<sup>2</sup></b>

Die Grundstücksfläche im Geltungsbereiche beträgt ca: **3.181 m<sup>2</sup>**

**Die Grundflächenzahl im Bestand beträgt 0,37.**

## 1.5 Planungsziel

Mit der fortführenden Nutzung der bebauten Grundstücke wird das Ziel verfolgt, dass drei junge Familien mit Kindern in Neudörfel langfristig wohnhaft werden.

Hierzu gehören weitere folgende Planungsziele:

- Erschließung des Plangebietes für die Trinkwasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation sowie innere Abwasserentsorgung inkl. voll-biologischer Klärung für alle im Plangebiet befindlichen Anschlussnehmer
- Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt innerhalb des Plangebietes durch grundhaften Ausbau der Anliegerstrasse inkl. notwendiger Beleuchtung
- Errichtung von 3 Einfamilienhäusern im Bereich der Altstandorte, zum Teil unter Nachnutzung bestehender Bausubstanz, zum Teil Abriss und Neubau
- Herstellung der Freianlagen für privat und gemeinschaftlich genutzte Flächen inkl. Einfriedung des Geländes

Mit der vorgesehenen Nachnutzung ergibt sich für die Gemeinde Pöhl ein langfristiger Zuwachs an Einwohnern.

## 1.6 Beauftragung

Das Büro Rossig, Schenk & Partner, Straßberger Str. 2, 08527 Plauen, wurde vom Vorhabensträger „ Zu den Hofwächtern GbR“ in Neudörfel 5a, 08343 Pöhl, vertreten durch die Bevollmächtigte Frau Madlien Döhler, Neudörfel 5a, 08343 Pöhl mit der Bearbeitung beauftragt.

## 1.7 Gesetzliche Grundlagen

### Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora- Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

### Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Er dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

## 2. Inhalt und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 2.1 Bedarf an Grund und Boden

Der Vorhabensträger plant die Errichtung von 3 Einfamilienhäuser im Bereich der bestehenden Bebauung unter teilweiser Nachnutzung, Abriss und Neubau.

#### 2.1.1 Bilanz und Flächen B E S T A N D

Flächen Bestand	Ausgangswert	Planungswert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Werteinheit
Biotopwert				
Gebäude	0		500,00	-
Befestigte Flächen (Wege,Zufahrt)	0		560,00	-
Befestigte Flächen (Terrassen)			112,00	-
Grünflächen, Gartenland				
Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrünland	6		1.629,00	9.774,00
Wiesenflächen, intensiv genutztes				
Dauergrünland	10		380,00	3.800,00
Einzelbaum, Solitär -Eiche (Stck)	23		12,00	276,00
			3.181,00	<b>13.574,00</b>

nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Tabelle A1, Juli 2003)

<b>Flächenbilanz</b>	2.1.1 Grundstücksfläche	ca.:	<b><u>3.181 m<sup>2</sup></u></b>
	2.1.2 Versiegelte Flächen		<b><u>1.172 m<sup>2</sup></u></b>
	2.1.3 Unbefestigte Flächen		<b><u>2.009 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Die Grundflächenzahl (GRZ) Bestand beträgt ca. 0,37.</b>			

#### 2.1.2 Bilanz und Flächen P L A N U N G

Flächen Planung	Ausgangswert	Planungswert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Werteinheit
Biotopwert				
Gebäude	0		715,00	-
Befestigte Flächen (Wege,Zufahrt)	0		445,00	-
Befestigte Flächen (Terrassen Neu)			120,00	-
Befestigte Flächen (Terrassen Bestand)			112,00	-
Grünflächen, Gartenland				
Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrünland	6		1.241,00	7.446,00
Wiesenflächen, intensiv genutztes				
Dauergrünland	10		420,00	4.200,00
sonstige Hecken		20	128,00	2.560,00
Einzelbaum, Solitär Bestand	23		9,00	207,00
			3181	<b>14.413,00</b>

<b>Flächenbilanz</b>	2.1.1 Grundstücksfläche	ca.:	<b><u>3.181 m<sup>2</sup></u></b>
	2.1.2 Versiegelte Flächen		<b><u>1.283 m<sup>2</sup></u></b>
	2.1.3 Unbefestigte Flächen		<b><u>1.798 m<sup>2</sup></u></b>

**Die Grundflächenzahl (GRZ) Planung beträgt – inkl. des Bestandsobjektes 5A 0,4. Eine Reduzierung der geplanten befestigten Flächen kann erfolgen.**

### 3. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung enthalten der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und der Regionalplan. Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von den Zielen ab.

#### 3.1 Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen

##### Schutzgut MENSCH

**BauGB** Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Berücksichtigung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Vermeidung von Emissionen sowie Belange des Umweltschutzes (§ 1a BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitplänen / Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**BauNVO** Art und Maß der baulichen Nutzung

##### **Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen**

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.); das Immissionschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung (seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung), allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist (> 26. BImSchV) Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge (konkretisierende Verwaltungsvorschrift nach § 48 BImSchG, Gewerbelärm) mit Richtwerten für die Zulassung

**TA Lärm** Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge (konkretisierende Verwaltungsvorschrift nach § 48 BImSchG, Gewerbelärm) mit Richtwerten für die Zulassung

**DIN 18005** von Anlagen, die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten (Lärm) nach der DIN 45691 Orientierungswerte zu Lärm/ Schallschutz für die städtebauliche Planung (gesunde Lebensverhältnisse), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist

## **Schutzgut TIERE UND PFLANZEN**

### **Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz**

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind

### **BauGB**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) zu berücksichtigen Eingriffsregelung gemäß BauGB, abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

### **Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen**

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s.o.)

### **FFH-Richtlinie und Verordnung sowie Vogelschutzrichtlinie**

Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der wildlebenden Tiere und Pflanzen / sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer natürlichen Lebensräume, Aufbau eines europaweiten Schutzgebietssystems „Natura 2000“

## **Schutzgut BODEN**

### **Bundesbodenschutzgesetz**

Ziele des BBodSchG sind

- der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als
  - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen
  - Bestandteile des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)
  - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
  - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,
- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen
- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen

### **BauGB**

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutz-

barmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2); außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden  
Schutz des Mutterbodens (§ 202)

Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Kennzeichnung von belasteten Böden

### **Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen**

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s.o.)

### **Schutzgut WASSER**

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen

#### **Landeswassergesetz**

Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers sowie Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit; Versickerung von Niederschlagswässern zur Anreicherung des Grundwassers

### **Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen**

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s.o.)

#### **BauGB**

Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, vorbeugender Hochwasserschutz, Abwasserbeseitigung etc. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB

### **Schutzgut LUFT**

#### **Bundesimmissions- Schutzgesetz und Verordnungen**

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), vorbeugender Immissionsschutz (s.o.)

#### **TA Luft**

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge (konkretisierende Verwaltungsvorschrift nach § 48 BimSchG zur Luftreinhaltung)

#### **BauGB**

Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung und bestmöglichen Luftqualität bei

der Aufstellung von Bebauungsplänen, Festsetzungsmöglichkeiten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem.§ 9 BauGB

### **Schutzgut KLIMA**

#### **Landschaftsgesetz**

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen

**BauGB** Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente

### **Schutzgut LANDSCHAFT**

#### **Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz**

Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihre eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und

**BauGB** Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, Darstellungen gem. § 5 bzw. Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### **Schutzgut KULTUR – UND SACHGÜTER**

**BauGB** Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbild-erhaltung und -entwicklung, Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

#### **Denkmalschutzgesetz**

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen

## **4. Naturräumliche Gliederung**

### **4.1. Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen**

#### **Naturhaushalt:**

Die Erhaltung und Verbesserung der Naturgüter, sowie ein geordnetes Zusammenwirken in Regulations- und Regenerationskreisläufen für die Umwelt und das Wohlbefinden des Menschen sowie der Pflanzen und Tiere sind von ausschlaggebender Bedeutung.

Naturhaushalt und Klima sollen daher vor Veränderungen im Zuge von raumbedeutsamen Planungen bewahrt werden, die ungünstige und mittelfristig nicht umkehrbare Auswirkungen auf Menschen, Pflanzen und Tiere haben.

#### **Wasser:**

Ein intakter und leistungsfähiger Wasserhaushalt, frei von schädlichen äußeren Einflüssen, ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine auch in Zukunft vitale Umwelt, den wir im Sinne des Generationsprinzips nicht nur für uns, sondern auch für künftige Generationen erhalten müssen.

Insbesondere unser qualitativ hochwertigster Wasservorrat, das Grundwasser, bedarf auf lange Sicht des verstärkten Schutzes.

#### **Boden:**

Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden.

Soweit möglich und zumutbar, soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.

#### **Pflanzen und Tiere:**

Die Lebens- bzw. Teillebensräume, der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften sollen so gesichert werden, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten bleibt und der Austausch zwischen verschiedenen Populationen von Tieren und Pflanzen sowie deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglicht wird.

#### **Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter:**

Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleiben.

## **5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Planung**

### **Schutzgut MENSCH**

**BESTAND** Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um die Nachnutzung bestehender bebauter Flächen.

Lärmimmissionen bewegen sich im zulässigen Rahmen und gehen vom Standort nicht über die gesetzlich geregelten Normen hinaus.  
Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

**PLANUNG** Die Realisierung wird zu unerheblichen Verkehrsaufkommen führen, die im Rahmen des bisherigen Aufkommens liegen; die Geräuschimmissionen aus der geplanten Nutzung sind unkritisch.

Entsprechend der Frequentierung ergeben sich die normativen Belastungen innerhalb der zulässigen Bereiche.

Die Belange der Naherholung sind nicht beeinträchtigt.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut TIERE UND PFLANZEN**

**BESTAND** Das Plangebiet befindet sich in einer intakten Siedlungsstruktur, welche durch eine Wiese auf der südlichen und westlichen Grundstücksseite, einem Gebäude unmittelbar angrenzend auf der Westseite des Grundstückes, einem nördlich direkt angrenzenden Grundstück mit einem bewohnten ehemaligen Bauernhof, einem schmalen Grundstückstreifen auf der nord-östlichen Seite mit Baumbestand an Laubholz sowie einem Einfamilienwohnhaus auf der süd-östlichen Seite.

Die Baufelder nehmen Rücksicht auf die bestehenden Baumbestände sowie auch auf die topografische Situation und liegen im Bereich der bebauten Flächen ( Gebäude, Terrassen/Wege und angelegte Ziergärten).

**PLANUNG** Die Baufelder nehmen Rücksicht auf die bestehenden Baumbestände sowie auch auf die topografische Situation und liegen im Bereich der bebauten Flächen ( Gebäude, Terrassen/Wege und angelegte Ziergärten).

Durch den vorsorglichen Umgang mit den bestehenden Strukturen – die bewusst in die Gestaltung des Freiraumes aufgenommen werden - ist der Eingriff in Flora und Fauna gering.

Bei Beachtung entsprechender Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen während der geplanter Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu schädlichen bzw. negativen Auswirkungen auf die vorgefundenen Tierarten kommt.

Vielmehr wird die Belassung von Spontanvegetation, dem kleinflächigen Zulassen von Sukzession sowie Vorhandensein von Altgrasstreifen zu einer lokalen Habitataufwertung für einzelne Arten führen.

Der Erhalt anspruchsvollen Großgrüns ist abgesichert.

### **Schutzgut BODEN**

**BESTAND** Die Grundstücksfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.181 m<sup>2</sup> - die Versiegelung entspricht ca. 37% - wobei alle befestigten Flächen inkl. Terrassen und Zufahrten berücksichtigt sind.

**PLANUNG** **Erweiterungen der bestehenden Wohnbauflächen und Zufahrten**

#### **Flächenbilanz**

2.1.1	Grundstücksfläche	<u>3.181 m<sup>2</sup></u>
2.1.2	Versiegelte Flächen	<u>1.283 m<sup>2</sup></u>
	- Bestandsflächen versiegelt	
	- Geplante Baufelder 2- 4	
2.1.3	Unbefestigte Flächen	1.798 m <sup>2</sup>

Die Erweiterung der Baufelder 2/3/4 erfolgt im Bereich der bestehenden versiegelten Bauflächen. Die Regenwasserableitung wird als Oberflächenwasser frei abgeleitet und auf dem Grundstück in der belebten Bodenzone versickert.

Durch die vorliegende Planung werden keine schädlichen Bodenveränderungen vorgenommen, es erfolgt keine Beeinträchtigung des natürlichen Wasser- und Nährstoffkreislaufes gegenüber der Bestandsnutzung.

**Die Grundflächenzahl (GRZ) nach Umsetzung der Planung beträgt ca. 0,4**

### **Schutzgut WASSER**

**BESTAND** Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

**PLANUNG** Die zusätzlichen drei Baufelder führen nicht zu einer erhöhten Versiegelung, da das Regenwasser auf dem Grundstück versickert wird. Somit bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet konstant.

Die Entwässerungsanlage wird neu errichtet.

Somit wird der Wasserhaushalt als Bestandteil des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen werden verhindert.

### **Schutzgut LUFT / KLIMA**

**BESTAND** Das Plangebiet liegt in einer westwind orientierten – weiträumigen flachen – leicht ansteigenden Talraumsituation, umgeben von splitterhaften Wald- und Wiesenflächen sowie einer direkt am Grundstück verlaufenden örtlichen Erschliessungsstrasse.

Das gemischt gemäßigte Klima ist durch seinen Frischluftaustausch charakterisiert.

**PLANUNG** Der Einfluss auf klimatische Auswirkungen wird durch die geringe Nutzungsintensität sowie auf Grund der weiterhin bestehenden Strukturen des Standortes zu vernachlässigen sein.

### **Schutzgut LANDSCHAFT**

Das Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst. Die neu zu errichtenden Gebäude sind örtlich am gleichen Standort wie die bestehenden Gebäude und passen sich dem typischen Erscheinungsbild Neudörfels an. Die Aufwertung der Wiese durch Anpflanzung von Obstbäumen und heimischen Sträuchern und Hecken verbessert die landschaftliche Erscheinung der südlichen Grundstücksgrenze.

### **Schutzgut KULTUR – UND SACHGÜTER**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Dies trifft für das Plangebiet nicht zu.

## **6. Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Planung kann der Vorhabensträger die Nachnutzung des Standortes schonend realisieren.

Gleichzeitig wird der Fluktuation ländlicher Gemeinden entgegen gewirkt.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabensträgers  
Stand 13.09.2018

Architekt Dipl.-Ing Ralf Rossig

Rossig- Schenk & Partner  
Architekten und Ingenieure  
Straßberger Straße 2