SHL Architekten und Stadtplaner

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRUMMENNAAB
BEBAUUNGSPLAN „KOMMUNALER BAUHOF“

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BauGB
11.05.2021

BEARBEITUNG:
Dr. Emil Lehner Architekt BDA | Stadtplaner
Dipl.-Ing. Christina Lehner Stadtplanerin SRL | Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing.(FH) Sabine Bäumler Architektin
Christian-Seltmann-Straße 2, 92637 Weiden, 0961 | 634686-0, info@shl-architekten.com

Inhalt

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	**AUSGANGSSITUATION**	
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.7	Eigentumsverhältnisse	6
3.	**PLANUNGSBINDUNGEN**	
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2	Gesunde Arbeitsverhältnisse	7
3.3	Landes- und Regionalplanung	7
3.4	FN-Planung	7
4.	**PLANUNGSKONZEPT**	
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	**PLANINHALT VORENTWURF**	
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
5.1.1	Art der Nutzung	10
5.1.2	Maß der Nutzung	10
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
5.3	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.4	Grünflächen	12
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.	**UMWELTBERICHT**	12
7.	**AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Natur, Landschaft, Umwelt (kann bei vorhandenem Umweltbericht entfallen)	15
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
8.	**IMMISSIONSSCHUTZ**	15
9.	**VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN**	16

1 EINFÜHRUNG

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Allgemeine Grundsätze zur Abgrenzung
Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde. Sie wird dabei jedoch durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingeschränkt. Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans wurde so geschnitten, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist.

Die Auswirkungen der Planung erfordert im konkreten Fall nicht die Einbeziehung von weiteren Flächen, da im „eigentliche" Plangebiet kein weiterer städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, z.B. keine Neuordnung der Erschließung erforderlich wird. Eine Ausklammerung lösungsbedürftiger Konflikte durch eine zu enge Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde nicht vorgenommen, die möglichen Konfliktbewältigungen können innerhalb Geltungsbereichs umfassend bewältigt werden.

Der Sachverhalt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert die Schaffung von Planungsrecht für ein festgelegtes Vorhaben der Gemeinde Krummennaab.

1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

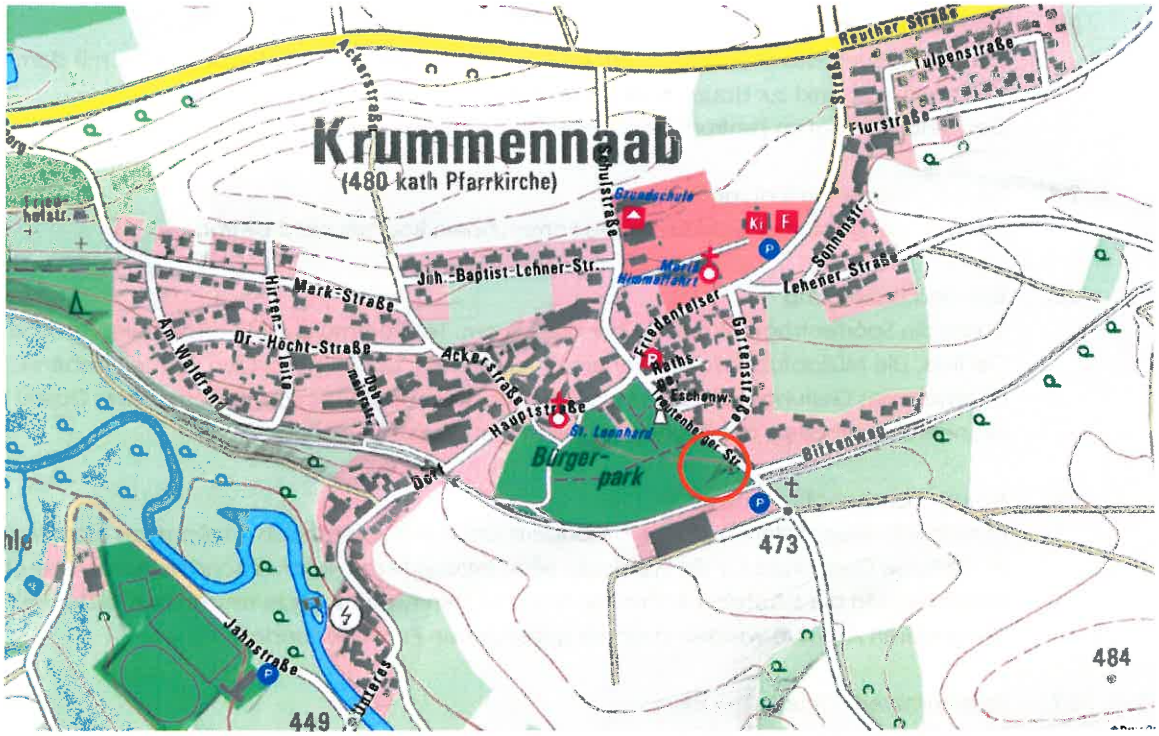
Die Gemeinde Krummennaab beabsichtigt auf dem Gelände an der Trautenberger Str. in Krummennaab einen Kommunalen Bauhof zu errichten. Die Bebaute Fläche des kommunalen Bauhofs beträgt ca. 675 m2, einschl. der Verwaltung und Sozialräume.
Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Krummennaab zur Umgestaltung und Neuordnung der ehem. städtebaulichen Brachfläche im Planungsbereich. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Vorgaben im Bereich des Plangebietes der Gemeinde Krummennaab gesichert werden.

Die gesetzliche Regelung normiert indes nicht den Umfang oder die Grenzen der städtebaulichen Erforderlichkeit, sondern stellt letztlich darauf ab, dass die Gemeinde zu einer Bauleitplanung jedenfalls dann befugt ist, wenn hierfür hinreichend städtebauliche Belange aufgeführt werden können. Dies ist insofern auch eine Ermessensentscheidung und ermächtigt im Ergebnis zu einer entsprechenden Städtebaupolitik nach den eigenen Zielvorstellungen.
Bauleitpläne sind erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine Grenze ergibt sich dabei jedenfalls dann, wenn die Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerichtet ist. Aufgabe der Bauleitplanung ist es die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde Krummennaab stellt den Bauleitplan auf, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach der Wertung des Gesetzgebers und der einschlägigen Kommentierung zum Städtebaurecht ist durch die Vorgaben und Bindungen des Baugesetzbuches sichergestellt, dass den Gemeinden ein substanzieller Spielraum für die Regelung ihrer örtlichen Verhältnisse verbleibt, den sie in eigener Verantwortung ausfüllen können. Beachtet die Gemeinde die maßgeblichen gesetzlichen und sonstigen Vorgaben, ist sie im Rahmen der ihr für die örtliche Ebene eingeräumten eigenverantwortlichen Planungsbefugnis grundsätzlich frei, sich der zulässigen Instrumente der Bauleitplanung nach ihren Zielvorstellungen zu bedienen.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG



Quartierseinbindung
Im Detail

2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Allgemein
Im Zuge der Revitalisierung der ehem. Brachflächen einer Porzellanfabrik wurde eine landschaftliche Lösung mit dem Bürgerpark – Spielplatz mit Mehrzweckgebäude - realisiert. Im Bereich des geplanten

kommunalen Bauhofs wurde eine reduzierte Strukturbegrünung vorgenommen, um dieses Areal als Vorbehaltsfläche für eine kommunale Nutzung vorzubereiten, die nunmehr realisiert werden soll.

2.3 Erschließung
Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die ausgebaute Trautenberger Str. mit dem Verknüpfungspunkt zur Hauptstraße im Norden.
Das Gelände liegt im Zentrum der Gemeinde Krummennaab.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen
Sind von der geplanten Funktion eines kommunalen Bauhofs nicht betroffen.

2.5 Ver- und Entsorgung
Durch die Spartenträger Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt die Ver- und Entsorgung des Gebiets. Die Müllabfuhr erfolgt über ein Unternehmen, das im gesamten Gemeindebereich tätig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Trafogebäude des EVU's vorhanden. Dieses Objekt bleibt im privaten Grünbereich erhalten. Die Zugänglichkeit ist permanent gewährleistet.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt
Hinsichtlich dieser Kriterien ist eine besondere Kreativität erforderlich. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat sich die Gemeinde für die Typologie eines introvertierten landwirtschaftlichen Anwesens entschieden. Damit werden die städtebaulichen landschaftlichen Aspekte angemessen berücksichtigt.
Die weiteren Aspekte werden in einem gesonderten Punkt behandelt.

2.7 Eigentumsverhältnisse
Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,3 ha. Der angrenzende Bürgerpark befindet sich im Eigentum der Gemeinde Krummennaab. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke
Teilfläche 1 der Gemarkung Krummennaab

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
B-Pläne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Sanierungsgebiet
Ein Sanierungsgebiet wurde im Rahmen der Städtebauförderung für den Hauptort, also auch für den Geltungsbereich entwickelt. Die relevanten Aspekte wurden in einer Gestaltungfibel formuliert.

Sonstige öffentliche Belange:
Sonstige öffentliche Belange stehen der Maßnahme nicht entgegen. Im Gegenteil sind gerade öffentliche Belange eines kommunalen Bauhofs nach § 1 BauGB sinnvoll.

Übergreifend konnte festgestellt werden, dass
- die Qualität der Dienstleistungserstellung die Lebensqualität der Bürger vor Ort verstärkt positiv beeinflusst,
- Versorgung der Bürger mit technischer und sozialer Infrastruktur (z. B. Straßen, Grünanlagen, öffentliche Immobilien wie Schulen, Entsorgung) erweitert wurde;
- die Leistungserstellung im Gegensatz zu früher mehr Servicedienstleistungen im Sinne von Informationsbereitstellung und –Vermittlung beinhaltet (z. B. Bürgerauskünfte bei Baumfällungen, Abfallberatung) – oftmals ohne direkt ausgewiesen zu werden;
- Bauhof-Leistungen einen zunehmend finanziellen Beitrag zum kommunalen Vermögenserhalt beisteuern. Dies gilt im negativen Fall der Absenkung der Instandhaltungsquoten, deren Folgekosten für die kommunalen Vermögenswerte des Anlagevermögens heute nicht exakt zu beziffern sind;

- Bauhöfe einen stetig größer werdenden Anteil an der kommunalen Haushaltskonsolidierung tragen (Schuldendienst, Quersubventionierung defizitärer Bereiche, Stundung verwaltungsinterner Abrechnungen etc.);
- das öffentliche Aufgabenspektrum der Bauhöfe gute Gründe für eine starke öffentliche Wirtschaft und den Erhalt kommunaler Daseinsvorsorge bietet.

3.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:
Die Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch beabsichtigte Nutzung der baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Im Gegenteil werden angemessene Arbeitsverhältnisse für die Mitarbeiter des kommunalen Bauhofs entwickelt. Für den aktuellen Standort gab es bei den letzten Überprüfungen deutliche Hinweise dafür, dass die gesundheitlichen Anforderungen in Zukunft nicht angemessen zu realisieren sind.

3.3 Landes- und Regionalplanung
Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern
Gemäß LEP Bayern, Begründung zu 5.3.2 (B), bemisst sich die städtebauliche Integration folgendermaßen:
" ... Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen, Standorte ohne eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs kritisch zu bewerten.

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach:

innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend - falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt soll eine ortsübliche Anbindung gewährleistet sein.

Überprüfung der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes

Die städtebauliche Integration von Betrieben im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügt sowie ein kontinuierlicher, lückenloser und städtisch-verdichteter Siedlungszusammenhang festgestellt werden. Der Vorhabenstandort ist demnach eindeutig Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen im weiteren Umfeld.

3.4 Flächennutzungsplanung
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummennaab als Gewerbegebiet gem. BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan an der Trautenberger Str, in dem das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kommunaler Bauhof festgesetzt ist, entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Weitere relevante Planungen, wie Landschaftsplanung, sonstige städtebauliche Planungen (Rahmenpläne) sind im Bereich des Bürgerparks gegeben. Widersprechen dieser Zielsetzung hinsichtlich an künftigen Nutzung in einem Teilbereich dieses Gebiets nicht.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung von Krummennaab zu leisten. Das Planziel ist insbesondere die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für die Funktion, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften.

Verfahren:
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Stadtplaner, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung nach Beratung gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung zugeführt hat.

- Der Bauleitplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

- Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

- Die städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

- Es sollte ein städtebaulich introvertiertes System entwickelt werden, das die Belange des Landschaftsschutzes, der lokalen, ländlichen Bauqualität berücksichtigt sowie dem Ortsbild gerecht wird.

Verkehr:
Im Bereich der Trautenberger Straße gibt es Wendemöglichkeiten für den kommunalen Bauhof.
Anlieferverkehr mit LKW wird innerhalb des introvertierten Ensembles durch Wendemöglichkeit auf dem Grundstück realisiert.
Ziel ist es durch den B-Plan die Errichtung eines eingeschossigen kommunalen Bauhofs auf einem Areal mit ca. 2.900 m2 zu ermöglichen.
Eine relevante Erhöhung der Verkehrsfrequenz im Bereich der Trautenberger Str. ist aufgrund der eingeschränkten Nutzung nicht zu erwarten.

5. PLANINHALT / VORENTWURF

Maßstab

Neben der Festsetzungsdichte kann sich auch die Darstellungsdichte der Planunterlage auf den zu wählenden Maßstab auswirken. Da die von den geometrischen Festsetzungen betroffenen Grundstücke einwandfrei feststellbar sein müssen, erfordert z.B. ein enges Nebeneinander einen Maßstab von M 1: 500, um die Lesbarkeit des Plans sicherzustellen.

Festsetzungen und sonstige Inhalte des Baubauungsplanes, jeweils mit Begründung

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

- Grundsatz (G) der Vorhaltung eines umfassenden Angebotes an die Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches (vgl. LEP 2013 Kap. 2.1.2)
- Entwicklung des ländlichen Raums:
- Grundsatz (G) der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, so dass dieser u.a. seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann ... (vgl. LEP 2013 Kap. 2.25)

- Flächensparen:
  Grundsatz (G) der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. LEP 2013 Kap. 3.1) - dies gilt v.a. auch deshalb, da es sich um die Konversion/Wiedernutzung brachliegender innerörtlicher Flächen handelt und damit keine zusätzliche Flächenerschließung und kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgt.

In Ergänzung zu den Aspekten (Lage im Raum, Lage in der Gemeinde, Sicherung des Arbeitsraumes) erfüllt das Vorhaben weitere einschlägige Ziele bzw. Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013.

Die Vorprüfung der raumordnerisch/landesplanerisch relevanten Kriterien anhand der maßgebenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 spricht für eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung/Landesplanung.

Zusammenfassend bewertet, kann das Ansiedlungsvorhaben der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort als sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch / landesplanerisch verträglich eingestuft werden.

Auf der Grundlage des entwickelten Vorentwurfs des Bebauungsplanes werden folgende Flächen[1] erforderlich.

Nr.	Gebietstyp	m²
1.	Größe des Plangebietes (Gesamtfläche)	2.911
2.	Sondergebietsfläche gesamt	1.345
	davon	
2.1	Bebaubare Fläche	675
3.	nicht überbaubare Fläche	2.236
	davon	
3.1	Fläche Innenhof – Stellplätze	670
3.2	Private Verkehrsfläche, Zufahrt	316

[1] Die Flächenermittlung erfolgte durch das CAD-Programm

3.3	Private Grünfläche, Anpflanzung Gebäude	1.250
	die ausgewiesenen Flächengrößen stellen ca.- Größen dar. Eine genaue Flächenbestimmung kann durch amtliche Vermessung erfolgen.	

Prägende Elemente der Baukörper

Ein klarer Baukörper mit einem symmetrischen Satteldach,
eine angemessene Architektur, die sich an den landwirtschaftlichen Gebäuden des Hauptortes orientiert.
Die Gebäudezugänge erfolgen über den Innenhof.
Das Grünkonzept – Strukturbegrünung – des Bürgerparks wird aufgenommen und weiter entwickelt.

Die Pflanzstandorte für die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt.

5.1.1 Art der Nutzung
Art der baulichen Nutzung
Zeichnerische Festsetzung: Sonstiges Sondergebiet „kommunaler Bauhof

Festsetzung im B-Plan
Ziff. 1.i.V.m. textlicher Festsetzung

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet „kommunaler Bauhof " dient dem Ziel, eine bedarfsgerechte öffentliche Dienstleistung für die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Krummennaab abzusichern. Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dargestellten Baugebieten und wird dementsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im B-Plan
Ziff. 2 .i.V.m. textlicher Festsetzung Ziff. 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Geschoßflächenzahl GFZ
Berechnung:
Bebaute Fläche / Grundstücksfläche (m^2)
675 / 2.911 = 0,23 < 0,3
Grundfächenzahl GRZ
Bebaute Fläche +
Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen
1.661 / 12.911 = 0,57 < 0,6

Die zulässigen GRZ und GFZ gem. § 16 BauNVO werden deutlich unterschritten.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Festsetzung im B-Plan
B. 2 .i.V.m. textlicher Festsetzung Ziff. 2

Oberkante Traufe mit 4,0 m über geplanten Terrain.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bezug zum geplanten Terrain im Bereich des talseitigen Geländeanschlusses. Dieser Bezug wurde gewählt, um das Objekt möglichst harmonisch in das Gelände einzubinden. Damit erfolgt eine ortsbildverträglichen Einbettung der Bebauung in ihr städtebauliches Umfeld, insbesondere im Bezug zu angrenzenden Objekten im Osten.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung im B-Plan
Ziff. 3 .i.V.m. textlicher Festsetzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung erfolgen als offene Bauweisen
Gebäudelängen < 50 m, folgend mit einem seitlichen Grenzabstand.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Damit wird ein Baufeld zum Teil mit seitlichen Mindestabständen zur Nachbarbebauung definiert. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen für den Hochbau mit dem Bauantrag nachzuweisen.

5.2 Verkehr
Flächen für Stellplätze und deren Einfahrten

Festsetzung im B-Plan
Ziff. 4 .i.V.m. textlicher Festsetzung

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die räumlich abgegrenzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20

Festsetzung im B-Plan
Ziff. 5 .i.V.m. textlicher Festsetzung

Mit dieser Festsetzung wird die Art der Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen definiert. Das Anlegen einer strukturreichen Vegetationsfläche aus standortgerechten Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient sowohl der städtebaulichen Aufwertung der baulichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.

Mit der Festsetzung werden Arten und Qualitäten der Laubbäume auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die im Rahmen der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zulässigen Pflanzen in einer Liste benannt.

Einfriedungen
Sind mit einem Abstand von 15 cm zum Gelände zulässig.

5,4 Grünordnerische Festsetzungen
Festsetzung im B-Plan
Ziff. 6 .i.V.m. textlicher Festsetzung

Auf der Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen u. a. der gestalterischen Aufwertung der baulichen Anlagen. Mit der Festsetzung wird die Art der Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie zusätzlich für die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche definiert. Zu den sonstigen Bepflanzungen gibt es keine Festsetzung von bestimmten Arten, so dass auch hier flach wurzelnde Arten gewählt werden können. Das Anlegen einer strukturreichen Vegetationsfläche aus standortgerechten Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient sowohl der städtebaulichen Aufwertung der baulichen Anlagen als auch dem Arten- und Biotopschutz.
Die Pflanzstandorte für die Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Die nachfolgend dargestellte Bewertung der Schutzgüter minimieren die ökologischen Folgen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ... und sind Bestandteil der Eingriffsausgleichsbilanz.

Festsetzungen enthaltenen Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind in die Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes einbezogen worden. Sie erfüllen gleichzeitig eine baugebietsbezogene Aufwertungsfunktion.

5,5 Nachrichtliche Übernahmen
Die vorhandene Trafostation des EVU's im Osten bleibt erhalten. Die Zufahrt zu diesem Objekt ist gesichert. Leitungstrassen werden nicht überbaut.

6. UMWELTBERICHT

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der „Normal-Landschaft" greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.

Dementsprechend sind auf den Flächen der Baugrundstücke landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind von den Eigentümern dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Vereinfachtes Vorgehen
Im konkreten Planungsfall wird für die Abwägung zur der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen gem. nachstehender Tabelle eingesetzt. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen angezeigt. Die Schutzgüter werden angemessen berücksichtigt.

EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

GRUNDLAGE:
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft
Leitfaden: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:
Gliederung nach dem Leitfaden

0	Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).	[x] ja	[ ] nein
1. 1.1	Vorhabenstyp Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein sonstiges Sondergebiet (nach §11, Abs.3 Ziff.2 BauNVO), mit der Funktion eines kommunalen Bauhofs	[x] ja	[ ] nein
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,6 sein.	[x] ja	[ ] nein
2. 2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	[x] ja	[ ] nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch-. grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	[x] ja	[ ] nein
3.	Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	[x] ja	[ ] nein
4. 4.1	Schutzgut Wasser Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen	[x] ja	[ ] nein

4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	[x] ja	[ ] nein
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	[x] ja	[ ] nein
5.	Schutzgut Luft/Klima 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.	[x] ja	[ ] nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.		
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.	[x] ja	[ ] nein
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)	[x] ja	[ ] nein

Nachdem nicht alle Fragen mit „ ja " beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Ausgleichsbedarf:
Erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Bestandteil der Abwägung durch die Gemeinde. Aufgabe der Gemeinden ist es, einen fairen Ausgleich der konkurrierenden Belange zu erreichen. Dabei steht der Gemeinde eine große Bandbreite an Möglichkeiten für die räumliche Auswahl der Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Der Ausgleich soll auf dem Baugrundstück selbst geleistet werden. Hierfür kommen Festsetzungen für eine ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen, vor allem etwa durch Bepflanzung, Art der befestigten Oberflächen und die Nutzung von Niederschlagswasser in Betracht – vgl. hierzu die Festsetzungen im Bebauungsplan.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
Negative Auswirkungen sind durch die Ansiedlung eines kommunalen Bauhofs nicht zu erwarten.
Dies gilt für die Immissionen des LKW-Verkehrs, Parkierung während der Nachzeiten. Die geplante Bebauung soll in einem Gebiet erfolgen, das bereits seit vielen Jahren durch eine aufgegebene Nutzung und brachliegende bauliche Anlagen gekennzeichnet war, in der Zwischenzeit durch landschaftliche Maßnahmen städtebaulich strukturiert wurde und nunmehr durch die öffentliche Nutzung entsprechend aufgewertet werden soll. Bezüglich der Auswirkungen der Planung durch die geplante Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Belange wird auf die Ausführungen an entsprechender Stelle in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die jeweiligen Spartenträger – Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation,
Die Müllentsorgung erfolgt über einen Fachbetrieb für die Gemeinde Krummennaab.

7.2 Natur, Landschaft, Umwelt (kann bei vorhandenem Umweltbericht entfallen)

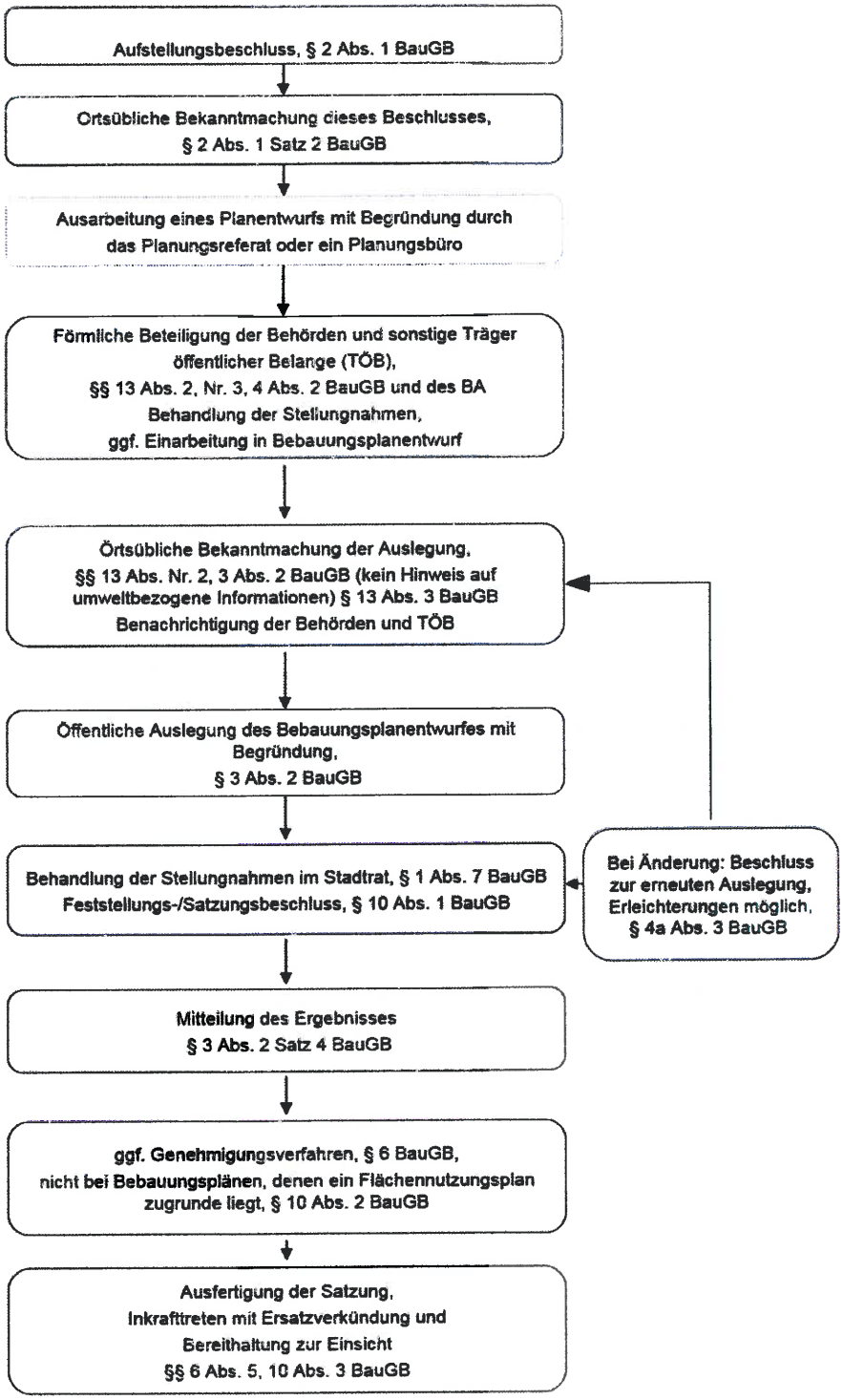
7.3 Maßnahmen
Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.
Dachform
Das Plangebiet befindet sich im in einem Umfeld heterogener Bebauung und diverser Nutzungsarten. Es soll ein kommunnaler Bauhof in einer zeitgemäßen Architektur, unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägungen von Krummennaab entstehen. Die Festsetzung eines symmetrischen Satteldachs erfolgt aus gestalterischen Gründen. Auf den Dachflächen sind PV-Anlagen zulässig. Der kommunale Bauhof soll sich so in das städtebauliche Umfeld einfügen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Immissionsschutz wird durch die Stellung der Baukörper in einer introvertierten Form – durch einen Innenhof mit umgebender Bebauung gewährleistet.

Zusammenfassung
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Krummennaab zur Schaffung von Baurecht zum Neubau eines kommunalen Bauhofs wurden die vom Bauvorhaben verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die Immissionswerte sowohl tagsüber als auch nachts aufgrund der bereits vorhandenen Geräuschvorbelastung sowie dem Aspekt, dass keine Anliefervorgänge während der Nachtzeit zulässig sind, eingehalten werden.
Auch ein jeweiliges Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten tagsüber als auch nachts unter diesen Bedingungen eingehalten.

9. VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB
Ablaufschema