Gemeinde	Pastetten Lkr. Erding
Bebauungsplan	Zeilerner Straße Ost

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Seis, Dörr, Marx, Andreassen QS: ChS
Aktenzeichen	PAS 2-37
Plandatum	12.10.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage 3
2.2 Eigentumsverhältnisse 4
2.3 Erschließung 4
2.4 Emissionen 5
2.5 Flora/ Fauna 5
2.6 Boden 5
2.7 Denkmäler 5
2.8 Wasser 6

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
3.1 Landesentwicklungsprogramm 6
3.2 Regionalplan 8
3.3 Flächennutzungsplan 10
3.4 Bebauungsplan 10
3.5 Bodenschutz 10

4. Städtebauliches Konzept 11

5. Planinhalte 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 12
5.5 Bauliche Gestaltung 13
5.6 Verkehr und Erschließung 13
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 14
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 16
5.9 Immissionsschutz 17
5.10 Flächenbilanz 18

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pastetten hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeilerner Straße Ost“ beschlossen. Die Gemeinde Pastetten plant die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Westen des Hauptorts Pastetten östlich der Zeilerner Straße. Ziel ist es auf den Flurnummern 1024 und 1025 Wohnbebauung gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan zu realisieren.

Weitere Planungsziele sind:

- schonender Eingriff und ausreichender Abstand der Bebauung zur südlichen Grundstücksgrenze
- Erschließung mit Wendehammer im Nordosten statt Bebauung wegen wassersensiblem Bereich
- Wohnraum für alle Generationen und Haushaltsformen
- unterschiedliche Gebäudetypen und Grundrisse ermöglichen
- Verkehrsberuhigte Straße

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Außenbereich. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die Verfahrensvereinfachung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB genutzt: von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden.

Mit der Ausarbeitung und Verfahrensdurchführung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die Erschließungsplanung übernimmt das Ingenieurbüro Schelzke.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im unbebauten Außenbereich und umfasst die beiden Grundstücke mit der Fl.Nr. 1024,1025, sowie Fl.Nr. 7/10, Gemarkung Pastetten und hat eine Größe von ca. 6.250 m². Es ist gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Norden befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten verläuft in nordsüdlicher Richtung der sogenannte Kultnergraben (Freibach). Im Süden befindet sich ein benachbartes Grundstück mit Wohnbebauung und einer großen unbebauten Gartenfläche. Das Plangebiet ist im Rahmen der Baurechtserhebung für die Gemeinde (Februar 2020) als Potenzialfläche für Wohnungsbau ohne gültiges Baurecht (FNP-Potenzial) ermittelt worden.

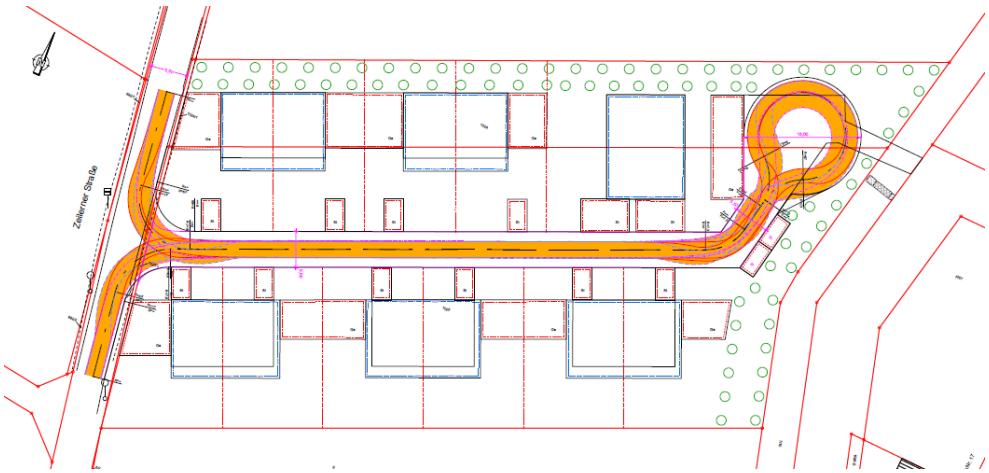
Plangebiet mit Digitalem Orthofoto, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich sowohl im Besitz von mehreren Eigentümern, sowie der Gemeinde Pastetten.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt von Westen nach Osten von der Zeilerner Straße aus. Im östlichen Teil des Plangebiets wird eine Schleppkurve zur Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug mit Nachlaufachse als Wendekreis optimiert. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind noch nicht vorhanden.



Innere Erschließung des Plangebiets; Ingenieurbüro Schelzke 07/2021

2.4 Emissionen

Es sind Emissionen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft zu erwarten. Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 500 m Entfernung die Autobahn A94 München – Passau, von der Lärmemissionen ausgehen.

2.5 Flora/ Fauna

Es sind keinerlei Einschränkungen in Bezug auf Natur-/ Landschaftsschutz und Artenschutz bekannt.

2.6 Boden

2.6.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Im näheren Umfeld befindet sich eine archäologische Fundstelle: *Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung* (D-1-7737-0268). Deren Benehmen ist nicht hergestellt (Stand 07/2021). Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2.8 Wasser

Im Osten des Plangebiets verläuft der Kultnergraben, welcher als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Eine Hochwassergefährdung besteht gemäß LFU jedoch nicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Pastetten liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gehört zur Region München (14). Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ist in der Region München ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (+11,5%) von 2018 anhaltend bis zum Jahr 2038 zu erwarten.

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Anhang 2 Ausschnitt
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 01/2018)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, werden folgende Ziele (Z) verbindlich festgelegt und folgende Grundsätze (G) für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP)

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

2 Raumstruktur

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,

-Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen
(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

3 Siedlungsstruktur
3.1 Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

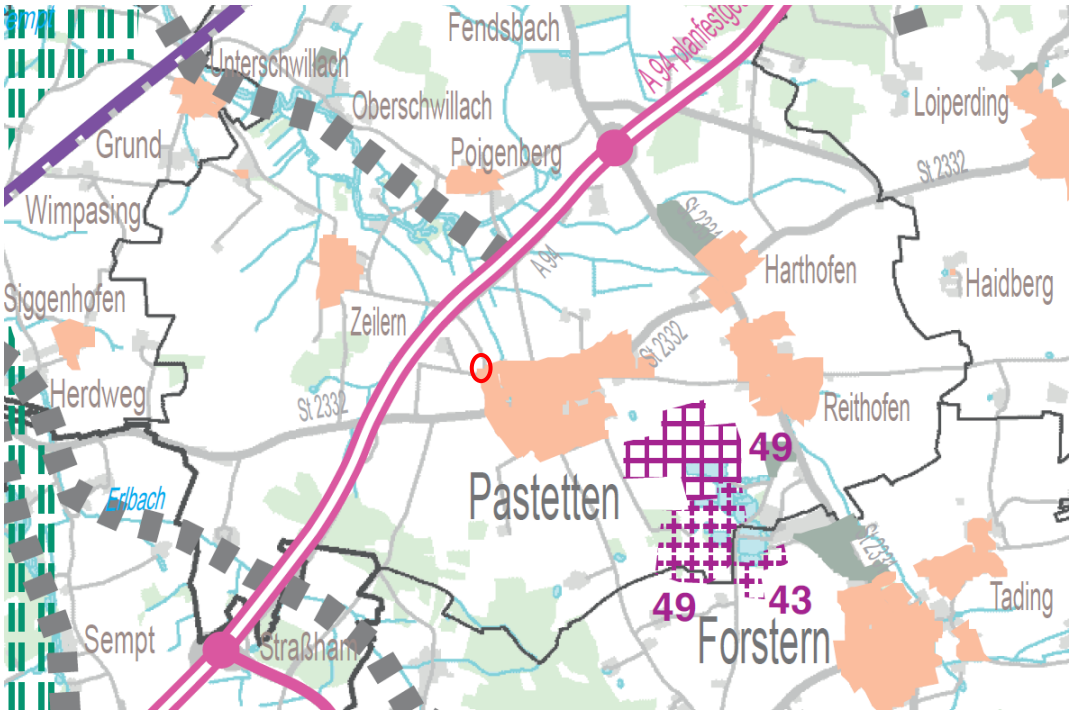
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4 Verkehr
4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen
4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

8.4 Kultur
8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes
(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden

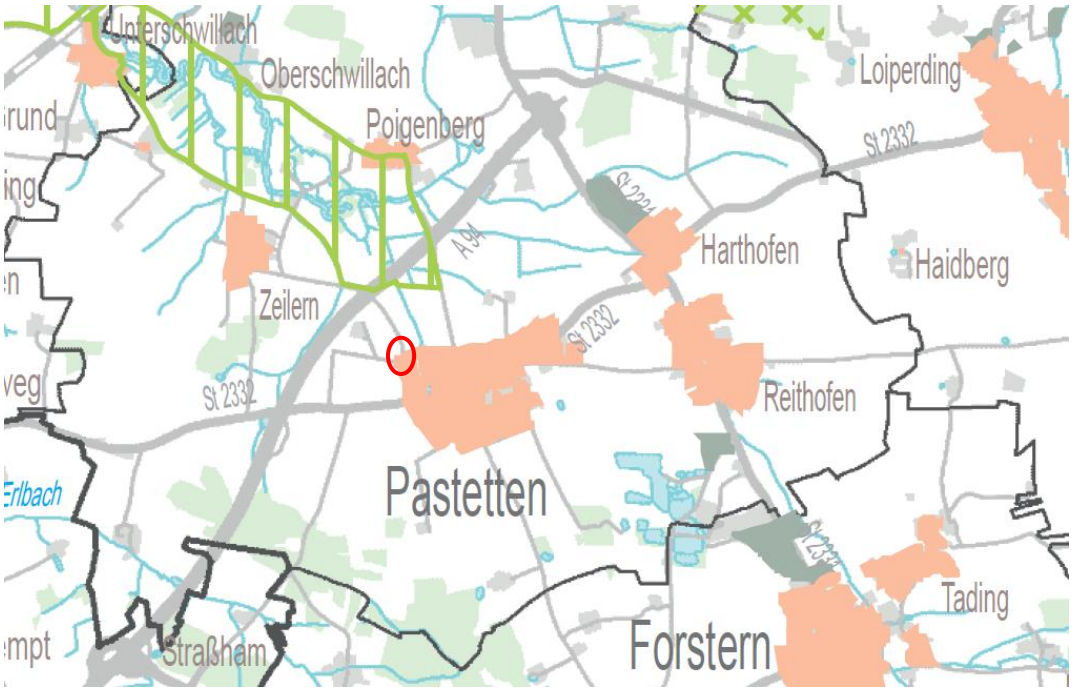
3.2 Regionalplan

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.



Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans
Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

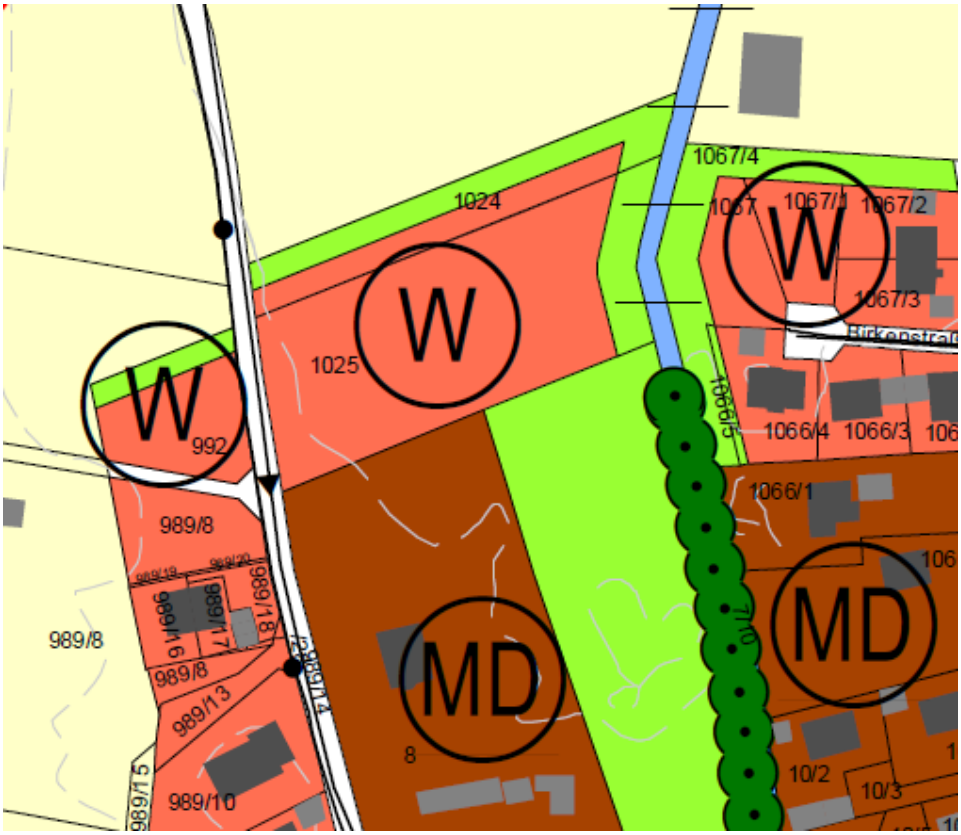
Die Siedlungsfläche Pastetten grenzt im Norden an die Autobahn 94. Eine Beeinträchtigung durch die gegenständliche Planung ist nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet liegen keine Einschränkungen wie Lage im Schutzgebiet, Vorbehaltsgebiet oder Vorranggebiet für Wasserversorgung vor.



Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans
Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pastetten (2015) ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, welche im Norden von einer Grünfläche als Ortsrand begrenzt wird. Die Fläche nach Osten zum Kultnergraben ist ebenfalls als Grünfläche sowie als Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion dargestellt. Im Süden grenzen ein Mischgebiet und eine Grünfläche an das Plangebiet, im Westen eine Wohnbaufläche.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP 2015, Quelle: Gemeinde Pastetten

3.4 Bebauungsplan

Östlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Am Freibach“ rechtskräftiger Bebauungsplan i.d.F.v. 13.11.2002. Hier werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie den Bauräumen getroffen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, welche u.a. die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Abstand zum Kultnergraben (Freibach) regeln.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Pastetten insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu im Rahmen einer Baurechtserhebung im Frühjahr 2020 alle Potenzialflächen für Wohnungsbau ohne gültiges Baurecht (sogenannte FNP-Potenziale) ermittelt, die ein Nachverdichtungspotenzial bieten. Die Inanspruchnahme nicht baulich

genutzter Fläche im Rahmen der aktuellen Planung erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, eine zeitgemäße Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu realisieren um die Anforderungen sowohl junger Familien, als auch älterer Menschen zu berücksichtigen. Ebenso ist auf eine flächensparende Bauweise und eine ortsbildverträgliche Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu achten. Zur Erschließung ist eine neue Straße von der Zeilerner Straße erforderlich, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebildet werden kann.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist vor allem die Ortsrandeingrünung nach Norden, der Übergang zum Kultnergraben (Freibach) im Osten sowie die Gestaltung und Bepflanzung des öffentlichen Straßenraums zu planen.

Auszug: Entwurfsplanung PV München 2021

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung. Ausnahmsweise werden gemäß §4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden hingegen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung. Die zulässige Grundfläche je Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten beträgt 80 qm. Zusätzlich wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen eine Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt, um eine extensive Versiegelung der Grundstücke einzugrenzen. Die festgesetzte Grundfläche kann folglich durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen in Parzellen Nrn. 1-4 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60, in Parzelle Nr. 5 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 und in Parzellen Nrn. 6-11 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Durch die erhöhte Gesamt-Grundflächenzahl in den Parzellen Nrn. 1-4 kann der Südgarten weitest möglich von Versiegelung freigehalten werden und die Stellplätze städtebaulich sinnvoll und gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung untergebracht werden. Die Gesamt-GRZ-Werte in Parzellen Nrn. 1-4 und 6-11 ermöglichen die max. Anzahl von zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und tragen somit zu einer effizienten Flächenausnutzung bei.

Die festgesetzte Wandhöhe beträgt 6,65 m und wird von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den festgesetzten Bauräumen sind nur Doppelhäuser zulässig. Eine Ausnahme bildet das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten im Nordosten des Plangebiets. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5.3.1 Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO), auf eigene Regelungen soll ausdrücklich verzichtet werden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Dabei sind je Doppelhaushälfte eine Doppelgarage sowie ein bis zwei offene Stellplätze vorgesehen. Beim Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 5 sind sechs offene Stellplätze und sechs Carports vorgesehen.

Das gestalterische Ziel ist es die Vorgartenzone zwischen der Straße und vorderen Baugrenzen von Garagen und Carports freizuhalten, und deshalb sind in diesem Bereich nur offene Stellplätze zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der Erdgeschoss-Rohfußboden wird mit max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante festgesetzt.

Entsprechend der Gestaltung der Wohngebäude gilt für Garagen/Carports, dass Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig sind. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

5.5 Bauliche Gestaltung

Entsprechend dem Ortsbild und der Bestandsbebauung in der Zeilerner Straße sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig, deren Dachneigung zwischen 30-35° betragen darf. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten, um eine optimale Energiegewinnung zu ermöglichen. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig.

Grundsätzlich sind Doppelhäuser profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird gegenwärtig ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass im westlichen Teil des Plangebietes eine Versickerung in den Untergrund möglich ist, im östlichen Teil eine gedrosselte Einleitung (mit Rückhaltung) in den Kultnergraben (Freibach) erforderlich ist.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden die heimischen Gehölzbestände entlang des Kultnergrabens gesichert. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs wird eine Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zwischen den geplanten Baugrundstücken und der freien Landschaft zu gestalten. Die Baugrundstücke südlich der geplanten Erschließungsstraße, auf welchen keine Ortsrandeingrünung geregelt ist, leisten ihren Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft und zur Sicherung eines angenehmen Mikroklimas durch Pflanzung von Einzelbäumen. Entlang der Zufahrtstraße werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, um einem hohen Versiegelungsgrad der Vorgärten entgegenzuwirken, der aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung resultiert. Die Regelung der mindestens erforderlichen Pflanzqualitäten stellt eine naturschutzfachlich wertvolle Begrünung, die rasch wirksam wird, sicher. Daneben sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig.

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Zuge des am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope (entlang des Kultnergrabens)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Erhalt von Oberflächengewässern (Kultnergraben)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für offene Stellplätze und Zufahrten
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Kultnergraben)
- Vermeidung der Bebauung naturnaher Gewässerufer
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine junge Brachfläche, die angrenzt an heimische Gehölzbestände mit Birken, Pappeln und Ahornen entlang des Kultnergrabens. Südlich des Plangebietes grenzen die Gehölzbestände des Nachbargrundstückes mit Ahornen, Birken, Pappeln, Buchen und Haseln an. Die Äste der Gehölze aus dem Nachbargrundstück ragen mehrere Meter weit in das Plangebiet.

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme des Plangebietes vom 17.02.2021:

Am 17.02.2021 fand eine Begehung des Plangebietes statt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten konnten nicht gefunden werden. In den überhängenden Ästen waren keine Nester vorhanden. Da naturschutzfachlich sensible Bereiche entlang des Kultnergrabens erhalten werden und keine artenschutzrechtlich relevanten Beobachtungen gemacht werden konnten, ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten führt.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2- Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Kultnergraben
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von offenen Stellplätzen und Zufahrten sowie Wendeanlagen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Freihaltung des Nahbereiches des Kultnergrabens von Bebauung, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und Erhaltung von Flächen mit hoher Eignung für den Hochwasserschutz
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Pflanzung und Erhalt von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Immissionsschutz

Das Erfordernis sonstiger Fachgutachten ist nicht bekannt.

5.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	6.252 m²
Verkehrsflächen	788 m²
Grünflächen	880 m²
Nettobaugebiet	4.584 m²

Gemeinde Pastetten, den .....

.....
Peter Deischl, Erster Bürgermeister