

Gliederung

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Planvorgaben und Rahmenbedingungen	2
4	Bauliche und sonstige Nutzungen	2
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
6	Immissionen, Emissionen	3
7	Grünordnung	3
8	Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB	8
	Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.....	9
	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft	13
9	Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf und Ausgleichsflächen	13

1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Geslau soll sich entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes die Bautätigkeit im wesentlichen auf den Ort Geslau konzentrieren.

Mittlerweile sind die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen der Gemeinde Geslau weitestgehend erschöpft und es ist somit dringend erforderlich weitere Bauflächen auszuweisen. Gleichzeitig besteht für das ausgewiesene Gewerbegebiet seit vielen Jahren so gut wie keine Nachfrage nach Bauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Geslau neue Wohnbauflächen schaffen und durch rechtsverbindliche Festsetzungen die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren und gleichzeitig die Rechtsgrundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. Bodenordnung und Erschließung schaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Geslau. Im Bereich der Änderung liegen die Flurstücke 157, 157/1, 163, 163/13, 163/14, 163/15, 163/16, 163/17, 163/18, 163/19, 168, 170, 169 (teilweise), 152 (teilweise), 158/1 (teilweise), 159 (teilweise) und 496 (teilweise).

Im Westen grenzen die Baugebiete aus den letzten Jahren und landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden die Staatsstraße 2250. Im Süden und im Osten bildet das Baugebiet den künftigen Ortsrand, hin zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Der Bebauungsplan stellt eine organische städtebauliche Weiterentwicklung von Geslau dar, indem er unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung anschließt.

3 Planvorgaben und Rahmenbedingungen

Das Baugebiet hat eine Größe von 88.830 m²
davon sind als Gewerbefläche bereits bebaut (GRZ 0,8) 11.339 m²
noch freie Gewerbefläche (GRZ 0,8) 20.852 m²
bereits bebautes Mischgebiet 2.990 m²
neues Mischgebiet (GRZ 0,4) 8.479 m²
neues Wohngebiet (GRZ 0,3) 28.213 m².

Nach § 2a BauGB ist unabhängig von der Bebauungsplangröße für das Plangebiet ein Umweltbericht aufzustellen. Er wird nach der Billigung des Vorentwurfes und auf der Grundlage der Untersuchungswünsche der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Trägeranhörung (§ 4 Abs. 1 BauGB) als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beigefügt.

Der Bebauungsplan umfasst auch Flächen, die bereits einer Bebauungsplanung unterzogen waren. Es ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass nur die Wohngebietsflächen der Eingriffsregelung unterzogen werden. Die grünordnerischen Maßnahmen beziehen sich nach dem aktuellen Sachstand aber auf das gesamte B-Plangebiet.

4 Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Plangebiet für den Bebauungsplan ist bisher nur teilweise bebaut, der Rest wird landwirtschaftlich genutzt. Topographisch ist das Plangebiet sehr flach und ist leicht nach Süden geneigt. Das Gelände ist somit gut für eine Bebauung geeignet.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau wird im Parallelverfahren geändert. Überörtliche Planungen, wie die Raumplanung sind nicht betroffen.

Planung

Das im Süden geplante Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO hat eine Größe von ca. 3 ha und weist insgesamt 30 Baugrundstücke mit einer Fläche zwischen ca. 715m² und ca. 1.107m² aus. Es sollen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen, wobei ein Geschoss im Dach untergebracht werden muss.

Die Festsetzungen orientieren sich am dörflichen Charakter von Geslau. Die Baufenster sind offen geplant, um hier größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben. Im nördlichen Gebiet des Bebauungsplanes, auf dessen Fläche sich bereits zwei Betriebe angesiedelt haben, wird im Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen und wird im südlichen Teil durch die Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO geändert.

Durch das zwischengeschaltete Mischgebiet und den 10m breiten öffentlichen Grünstreifen findet eine Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet hin statt, sodass die Belastungen für die Bewohner hier möglichst gering gehalten werden können.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung erfolgt von der Schulstraße, die nach Süden hin an die Fichtenstraße anschließt, westlich am Bebauungsplangebiet vorbeiführt und schließlich auf die verlängerte Föhrenstraße trifft. Die Haupterschließungsstraße wird 7m breit befestigt, wobei die Fahrbahn 5,50m breit ausgebildet wird und einseitig ein Gehsteig von 1,50m geplant ist. Von dieser zentralen Erschließungsstraße zweigen drei Stichstraßen mit Wendehämmern ab. Diese werden 4,75m breit befestigt.

Die Abwasserversorgung erfolgt teilweise im Mischsystem und teilweise im Trennsystem. Im eGE und MI erfolgt die Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das bestehende Mischsystem. Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt sie im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie Wasser aus Hausdrainagen soll zu Freiflächenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder soweit möglich versickert werden. Hierzu ist außerhalb des Plangebietes auch eine Regenrückhaltung vorgesehen. Der Überlauf erfolgt in den bereits vorhandenen Regenwasserkanal. Als Vorflut wird der Kreuthbach genutzt. Pro 100m² versiegelter Fläche soll ein Rückhalteraum von 3m³ geschaffen werden (Zisterne). Zur Entlastung der Abwasserbeseitigungsanlagen ist zusätzlich festgesetzt, dass die Versiegelung der Grundstücke auf max. 30m² begrenzt werden. Darüber hinaus muss jeder Grundstückseigentümer eine Regenrückhalteanlage mit einem Fassungsvermögen von 3m³ nachweisen.

Die Wasser-Gas- und Stromversorgung sind über die jeweiligen örtlichen Versorgungsnetze garantiert, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden. Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sollen unterirdisch verlegt werden.

6 Immissionen, Emissionen

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die Bewohner und Bauwilligen gemäß dem gesetzlichen Rahmen und den Ausführungsvorschriften hinzunehmen.

Vom IfB Sorge wurde eine Untersuchung zum Schallimmissionsschutz durchgeführt und die maximal zulässigen Schallemissionskontingente berechnet. Die Emissionskontingente sind als Tag- bzw. Nachtwert in die jeweilige Teilfläche des Bebauungsplans eingetragen. Die Kontingente für zwei bereits bebauten Flächen wurden aus den Angaben der Betreiber hochgerechnet. Für die noch unbebauten Grundstücke wurden die noch zur Verfügung stehenden Kontingente berechnet. Die im WA bzw. MI zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in allen Fällen eingehalten.

7 Grünordnung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Geslau ist über die St 2250 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Das Gewerbegebiet ist über die St 2250 in westlicher Richtung nach Rothenburg an die Autobahn A7 angebunden.

Das Wohngebiet schließt sich südlich an den bereits vorhandenen südöstlichen Ortsrand von Geslau an und kann durch 2 bereits vorbereitete Stichstraßen in die vorhandenen Wohngebiete erschlossen werden.

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet zur Einheit des fränkischen Keuper-Lias-Landes Untereinheit Frankenhöhe (Nr. der naturräumlichen Einheit 114).

Übergeordnete Fachplanungen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 8/1996) werden für diesen Bereich folgende Ziele formuliert:

- Sicherung und Entwicklung der großflächigen Vernetzung von Schafnutungen zum Schutz der mageren Wiesenflächen,
- Erhalt und Ausweitung der Nass- und Feuchtwiesenreste, mit Extensivierung der Bach- und Flussränder
- Sicherung Wiesenbrüterlebensräume,
- Sicherung und Förderung von Streuobstbeständen
- Erhalt und Optimierung von Hecken und Feldgehölzbeständen.

Nach dem Regionalplan für die Planungsregion 8 Westmittelfranken (Stand mit Ergänzungen 2000) liegt der Ort Geslau an der regionalen Entwicklungsachse zwischen Rothenburg o.T. und Ansbach und gehört zu den Bereichen mit intensiver Landnutzung.

Vegetation

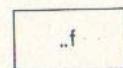
Im Norden, im Bereich des Donnersbergs, liegt ein in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasstes Biotop (Nr. 197.1) mit mageren Extensivweiden und Kalkmagerrasenflächen. Der Großteil dieser Flächen ist, wie auch die östlich und südlich anschließenden Flächen, durch Erdablagerungen und Nutzung als Baustofflager entwertet. Darüber hinaus sind keine kartierten Biotope und/oder andere naturschutzfachlich wertvollen Flächen oder Strukturen im Gebiet vorhanden. Die Bereiche unterhalb der Böschung südlich der Schulstraße werden im Moment noch als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt. Am Rand zur vorhandenen Wohnbebauung liegt eine von der Flurbereinigung vor ca. 8 Jahren gepflanzte Baumreihe. Der nordöstliche Ortsrand wurde an der Böschung mit einer Hecke aus heimischen Arten bepflanzt. An der Schulstraße stehen Bergahorne beidseitig als Straßenbäume. Auf dem Gelände des Motorradbetriebes (FINr. 157/1) wurden ebenfalls Bäume gepflanzt (Walnuss).

Geologie, Geomorphologie

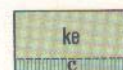
Geologisch gesehen gehören die überplanten Flächen zum mittleren Keuper. Das Gelände des Wohngebietes steigt von Süden leicht an und wird durch eine ca. 2m hohe Böschung von den Gewerbeflächen an der Schulstraße getrennt.



Talfüllung
(lehmig-sandig)



Estherienschiefer, an der
Liegendgrenze die Corbula-Bank
(blaugraue Schieferletten und Mergel
mit Gipseinschlüssen)



Wasser

Zu den Wasserverhältnissen liegen keine genauen Aussagen vor. Der Donnersberg ist aufgrund seiner geologischen Voraussetzungen mit mergeligen Gesteinslagen als trockener Bereich einzustufen, während im Bereich der südlichen Wohnflächen wegen der Lage im Talraum eher mit feuchteren Flächen und relativ hohem Grundwasserstand zu rechnen ist. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Klima/Luft

Klimatisch gesehen sind die Flächen auf der Kuppe als Kaltluftentstehungsgebiete zu werten. Im Süden, dem Talraum, liegen die Kaltluftabflussbereiche. Da durch die geplante Bebauung diese Strömungsverhältnisse gestört werden, sollen durch die Grünordnung die innerörtlichen klimatischen Verhältnisse über Eingrünungsmaßnahmen verbessert werden.

Landschaftsbild

Landschaftlich prägend ist die Erhebung des Donnersbergs, der sich mit ca. 460 m ü.NN gegenüber dem Ort mit 435 m ü.NN abhebt. Die Bebauung an der Südostflanke des Berges ist weit einsehbar. Die geplanten Eingrünungen dienen daher nicht nur dem Klimaschutz, sondern auch dem Landschaftsbild, da von der offenen Flur aus die Bebauung weithin sichtbar ist. (vgl. Bild)



Gestaltung der Freiräume und grünordnerische Festsetzungen

Die Art der Bepflanzung wird durch überwiegend unregelmäßige Baum- und Heckenpflanzungen als Eingrünung an den Rändern bestimmt. Die Eingrünung im Wohngebiet erfolgt auf privatem Grund und wird als private Grünfläche festgesetzt. Im Osten und Süden des Gewerbegebietes und als Trenngrün zwischen Misch- und Wohngebiet wird ein 10m breiter Streifen festgesetzt. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen gewidmet und gelten als Minderungsmaßnahmen für die Berechnungen der Ausgleichsflächen. Die Eingrünung ist als gemischte Heckenstruktur, mit Sträuchern und einzelnen Bäumen, vorgesehen. Die Artenauswahl kann aus der beigefügten Artenliste zusammengestellt werden. Wichtig ist die Verwendung von heimischen Gehölzen; dabei sollten auch Bienennährgehölze gepflanzt werden (siehe hierzu die Anmerkung N hinter der jeweiligen Art in der beigefügten Pflanzenliste). Der hochwertigen Eingrünung kommt eine besondere Bedeutung zu, damit das neue Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden ist.

Zur gestalterischen Aufwertung und inneren Gliederung der als Parkplatzflächen genutzten, nicht bebaubaren Freiflächen im Gewerbe- und Mischgebiet sind Laubbaumpflanzungen und zwar pro 10 Stellplätze je ein Baum festgesetzt (Wuchsklasse I). Sie tragen zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Auf den Freiflächen der Privatgrundstücke muss je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklassen I oder II entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen in

den Randbereichen und im Bereich der Parkplätze können auf die geforderte Stückzahl angerechnet werden.

Im Straßenraum sind großkronige Bäume der Wuchsklasse I festgesetzt. Es soll möglichst nur eine Baumart gepflanzt werden. Die Baumscheiben sollen nach Möglichkeit offen gehalten und mit niedrigen Sträuchern bepflanzt werden

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das für die Stellplatznutzung unbedingt erforderliche Maß und zur Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind die PKW-Parkplätze und die Feuerwehrezufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen und zu begrünen. LKW- Parkplätze und stärker befahrene Bereiche dürfen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht wasserdurchlässig gestaltet werden, hier sind die Oberflächenwässer zu reinigen und anschließend der Regenrückhaltung zuzuführen.

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung ist eine Rückhaltung mit Versickerungsmöglichkeiten außerhalb des Bebauungsplangebiet vorgesehen. Sie wird in einer eigenen Planung (Büro Heller) ausgearbeitet. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen und auf die Gesamtausgleichsfläche angerechnet.

Als zusätzliche Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind fensterlose Fassadenflächen im Gewerbe- und Mischgebiet von mindestens 100m² Größe mit Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 1 Pflanze pro 3m Wandlänge).

Darüber hinaus wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer und Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung empfohlen.

Mit der Baueingabe in den Gewerbe- und Mischflächen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, auf dessen Grundlage eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Bebauung des Gebiets erfolgen muss.

Die Flächen am Donnersberg auf dem Flurstück 155/1, auf denen zur Zeit Erdaushub und Baumaterialien abgelagert werden, müssen rekultiviert werden und können dann als Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Anzustreben ist eine extensive Weidenutzung, um den Donnersberg als mageren Weidehügel wieder zu beleben.

Wichtig ist bei der Rekultivierung auch, dass der aufgetragene Boden nährstoffarm ist, damit sich die typische Vegetation der mageren Wiesen wieder herstellen kann. Vor allem das weitere Aufbringen von Gartenabfällen und nährstoffreichem Oberboden muss gestoppt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das gesamte Grundstück 157 als reduziertes Gewerbe ausgewiesen. Die eingetragenen Biotopflächen sind wegen der Überschüttungen durch Erdaushub nicht mehr vorhanden.

Außerdem wurde die Verbindungsstraße zwischen dem Wohngebiet und der Schulstraße auf die Bebauungsgrenze verschoben. Die bereits vorhandenen Randpflanzungen werden durch eine Neupflanzung auf der östlichen Straßenseite ersetzt. Es ist eine Art der Wuchsklasse I aus der Pflanzliste auszuwählen.

Der Trennungsbereich zwischen der östlichen Gewerbefläche und dem Mischgebiet wird durch eine private Grünfläche mit Pflanzauflagen markiert. Die zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse I und II sind aus der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist entsprechend den Auflagen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nachzupflanzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Artenliste:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung	
<u>I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbäume und für Stellplätze</u>	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
<u>II. Wuchsklasse (10-15 m) auf Privatgrundstück als Zwischenpflanzung für Hecken</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus monogyna	Weißdorn N
Crataegus laevigata	Weißdorn N
Malus sylvestris	Holzapfel N
Obstgehölze	In Arten und Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche N
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere N
Sorbus aucuparia	Eberesche N
Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen	
Corylus avellana	Hasel N
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe N
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose N
Rosa glauca	Hechtrose N
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose N
Rosa rubiginosa	Weinrose N
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder N
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball N
Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune	

Selbstklimmend	
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I.

Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken mit einer Breite bis 2.50 m;

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm, Pflanzgröße für mehrreihige Hecken;

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm, in den gärtnerisch angelegten Bereichen und randlich der Heckenpflanzungen, bzw. auf den Pflanzscheiben der Parkplatzbäume.

8 Umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB

Seit dem 01.01.2001 sind die Gemeinden in Bayern verpflichtet, entsprechend dem § 1 a Abs. 3 BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft und für die größtmögliche Schonung der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

Eine wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplanes stellt der sog. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar. Demnach sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Entsprechend der mündlichen Vereinbarung mit der unteren Naturschutzbehörde wird in die Betrachtung der Eingriffe im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung nur der Bereich der Wohnbebauung im Süden herangezogen.

Der nördliche Bereich mit den Gewerbe- und Mischflächen wird nicht in die Eingriffsregelung mit einbezogen, da es bereits einen älteren Bebauungsplan gibt, der nur wegen der geänderten Grenzen

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999, Ergänzung 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden.

und wegen der Umwidmung von Gewerbeflächen in Mischflächen aufgehoben und in den vorliegenden B-Plan integriert worden ist.

Da die Wohnflächen mit einer GRZ unter 0,35 und nur geringen Eingriffen in Natur und Landschaft bewertet werden können, wird das vereinfachte Verfahren nach dem Leitfaden angewandt.

Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

Checkliste zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens

		Ja	nein
0	Planungsvoraussetzungen		
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	X	
1.	Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)	X	
	Art des Vorhabens: Wohngebiet im bebauten Zusammenhang, Ortsabrundung		
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein:	X	
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c(siehe Anhang Leitfaden), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	X	
	Art der Maßnahmen: Neupflanzung Gehölzstreifen und Bäumen auf privatem und öffentlichem Grund,		
3.	Schutzgut Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. (Regenrückhaltung)	X	
	Art der Maßnahmen: Minderung der Versiegelung durch Festsetzungen und Hinweise, wie wasserdurchlässige Beläge.		
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten		

		Ja	nein
	(Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
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	
	Art der Maßnahmen: Hinweise zum Bau von Zisternen und Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen		
5. Schutzgut Luft/Klima			
	Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Bebauung im Anschluss an vorhandene Bauflächen.	X	
6. Schutzgut Landschaftsbild			
6.1	Das Gebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt keine kulturhistorischen bzw. landschaftsprägenden Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Gegen die Fernwirkung einzelner Gebäude werden Eingrünungen vorgenommen	X	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Entwicklung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).	X	
	Art der Maßnahmen: Das Gebiet befindet sich im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils. Mit den geplanten Maßnahmen werden das Baugebiet und die Ränder zusätzlich gegliedert und durchgrünt.		
Sind <u>alle</u> Fragen mit ja beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!			



Legende

- wassergebundene Wegedecke bzw. Schotter
- zu 100% versiegelte Fläche
- Ruderalvegetation, junge Brachfläche
- Grünland intensiv bzw. Rasenfläche
- Laubgehölze (zu erhaltende Bäume mit Art und Stammumfang)
- Nadelgehölz
- Grenze des Untersuchungsgebiets

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Geslau IIa", Gemeinde Geslau

Bestand

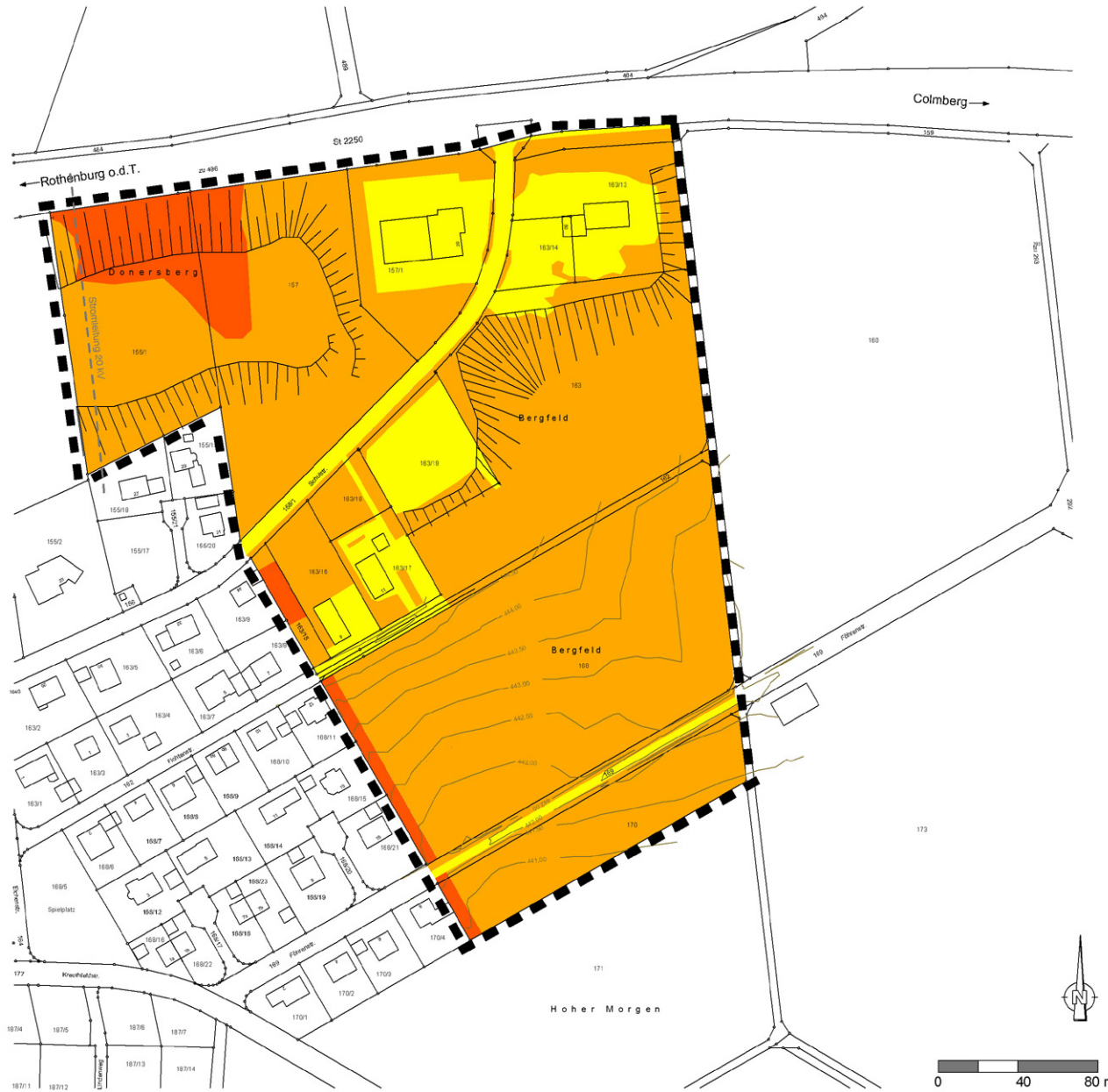


Diplom-Ingenieurin • BCLA • SRL
 Veilödterstraße 1 • 90409 Nürnberg
 Fon 0911-331996 • Fax -331968
 info@landschaftsplanung-fuchs.de
 www.landschaftsplanung-fuchs.de

Nürnberg,
 den 02.05.2005

Planfertiger:
 sk

Karte1: Bestand



Legende

- Kategorie I unten laut Leitfaden SIMLU (vollversiegelte Flächen, wassergebundene Wegedecke, Schotterflächen)
- Kategorie I oben laut Leitfaden SIMLU (Ruderalvegetation, junge Brachflächen, Intensivgrünland, Rasenflächen)
- Kategorie II unten laut Leitfaden SIMLU (devastierte Biotopfläche, Anpflanzungen der Flurbereinigung)
- Grenze des Untersuchungsgebiets

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Geslau IIa", Gemeinde Geslau	
Bestandsbewertung	
 <p>Susanne Fuchs-Landschaftsarchitektin</p> <p>Diplom-Ingenieurin - BDLA - SRL Veilocherstraße 1-90409 Nürnberg Fon 0911-331999 • Fax -331998 info@landschaftsplanung-fuchs.de www.landschaftsplanung-fuchs.de</p>	<p>Nürnberg, den 02.05.2005</p> <p>Planfertiger: sk</p>

Karte 2: Bewertung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Besondere Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Gebiet sind:

- Festgesetzte Durchgrünungen des Gebietes an den Baugebietsrändern, vor allem im Süden und Osten,
- Durchgrünung des Gebietes im Bereich der Einfriedungen,
- Auflagen zur zusätzlichen Grundstücksbegrünung (Baumpflanzungen pro 500m² und Parkplatzbäume),
- Auflagen zur Fassadenbegrünung und empfohlene Dachbegrünung,
- Festsetzung, dass mit der Baueingabe im Gewerbe- und Mischgebiet ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

9 Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf und Ausgleichsflächen

Durch das vereinfachte wird kein gesonderter Ausgleichsflächenbedarf notwendig. Die oben beschriebenen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs werden im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes durchgeführt.