



**Ergänzungssatzung der Stadt Velden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1
und 3 des Baugesetzbuches für den Gemeindeteil Viehhofen
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Viehhofen)**

Die Stadt Velden erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), folgende

Satzung

über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB für den Gemeindeteil Viehhofen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß ersichtlicher Darstellung im beigefügten Lageplan im festgelegt. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung nach Nr. 1 und die Ergänzungssatzung nach Nr. 3 als Innenbereichssatzung miteinander verbunden.

Für die verbundene Innenbereichssatzung wird Folgendes festgesetzt:

Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die Klarstellungssatzung legt die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Viehhofen deklaratorisch fest. Der Klarstellungsbereich ist mit schwarzer Linie gekennzeichnet.

Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungssatzung bezieht einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Viehhofen ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Durch die Ergänzungssatzung werden folgende Flurstücke einbezogen: TF Fl.Nr. 1, Fl.Nr. 20, TF Fl.Nr. 372, Fl.Nr. 46, TF Fl.Nr. 463 und Fl.Nr. 463/1.

Die Ergänzungssatzung ist in den Plänen mit roter Linie gekennzeichnet.

§ 2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Planungsvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen.

Die Ausgleichsleistungen sind den Lageplänen und dem Umweltbericht zu entnehmen.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Velden, den 12.01.2017



Herbert Seitz

1. Bürgermeister



Stadt Velden Bekanntmachung

Der Stadtrat der Stadt Velden hat in seiner Sitzung am 11.01.2017 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Viehhofen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Viehhofen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB liegt im Rathaus Velden, Marktplatz 9, 91235 Velden, zur Einsichtnahme auf. Sie können diese dort zu den üblichen Geschäftszeiten einsehen und Erläuterungen erhalten.

Durch die Ergänzungssatzung werden folgende Flurstücke in den OT Viehhofen einbezogen: TF Fl.Nr. 1, Fl.Nr. 20, TF Fl.Nr. 372, Fl.Nr. 46, TF Fl.Nr. 463 und Fl.Nr. 463/1. Sie legt außerdem die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Viehhofen deklaratorisch fest. Die Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden durch einen Lageplan festgelegt. Dieser wird Bestandteil der Satzung.

Die Geltendmachung von Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften bei der Aufstellung dieser Satzung kann binnen eines Jahres nach dieser Bekanntmachung erfolgen (§ 215 BauGB).

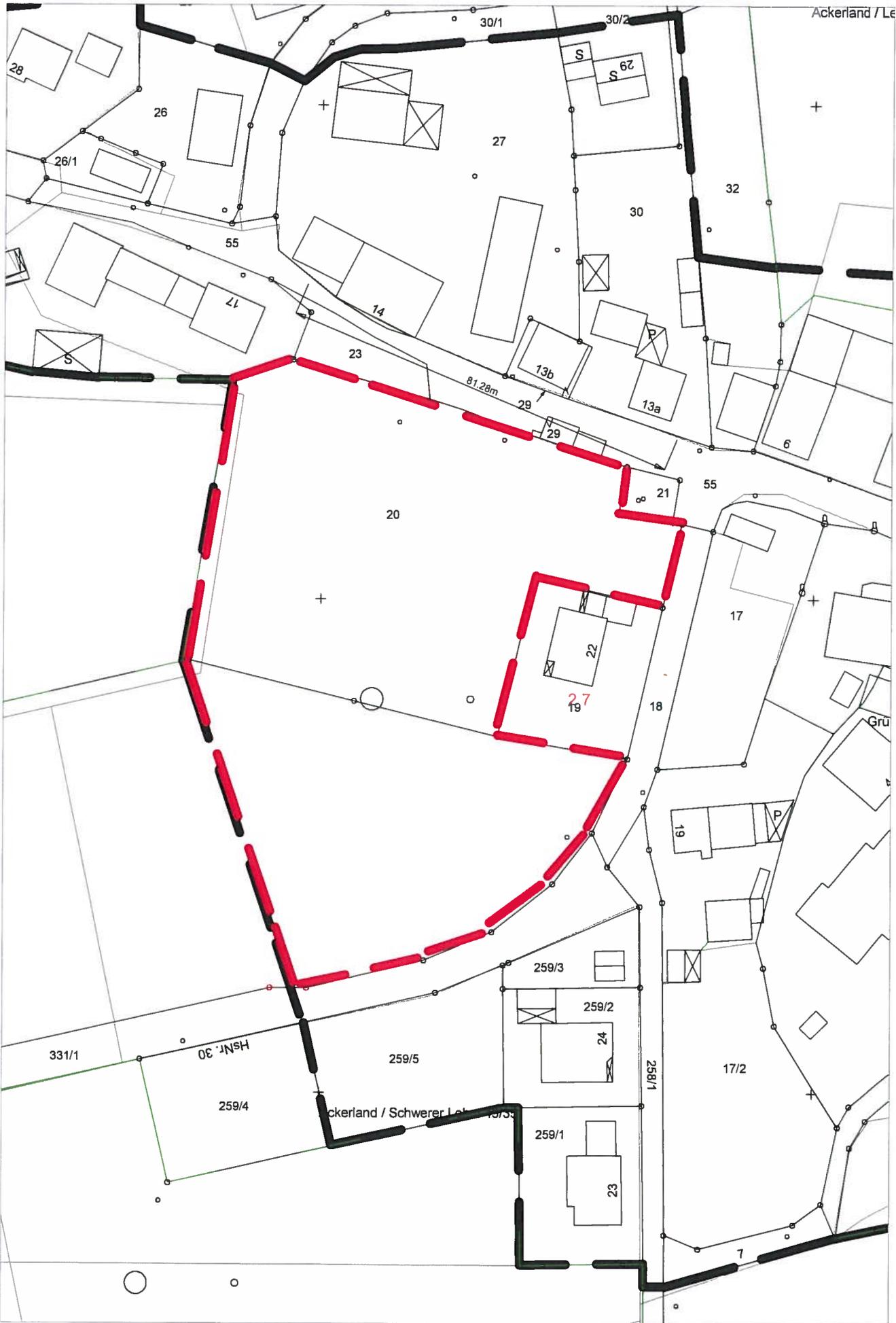
Hingewiesen wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB, betreffend die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen im Falle von Vermögensnachteilen nach den §§ 39 bis 42 BauGB, sowie auf § 44 Abs. 4 BauGB, betreffend das mögliche Erlöschen von Ansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb einer Dreijahrespflicht gestellt wird.

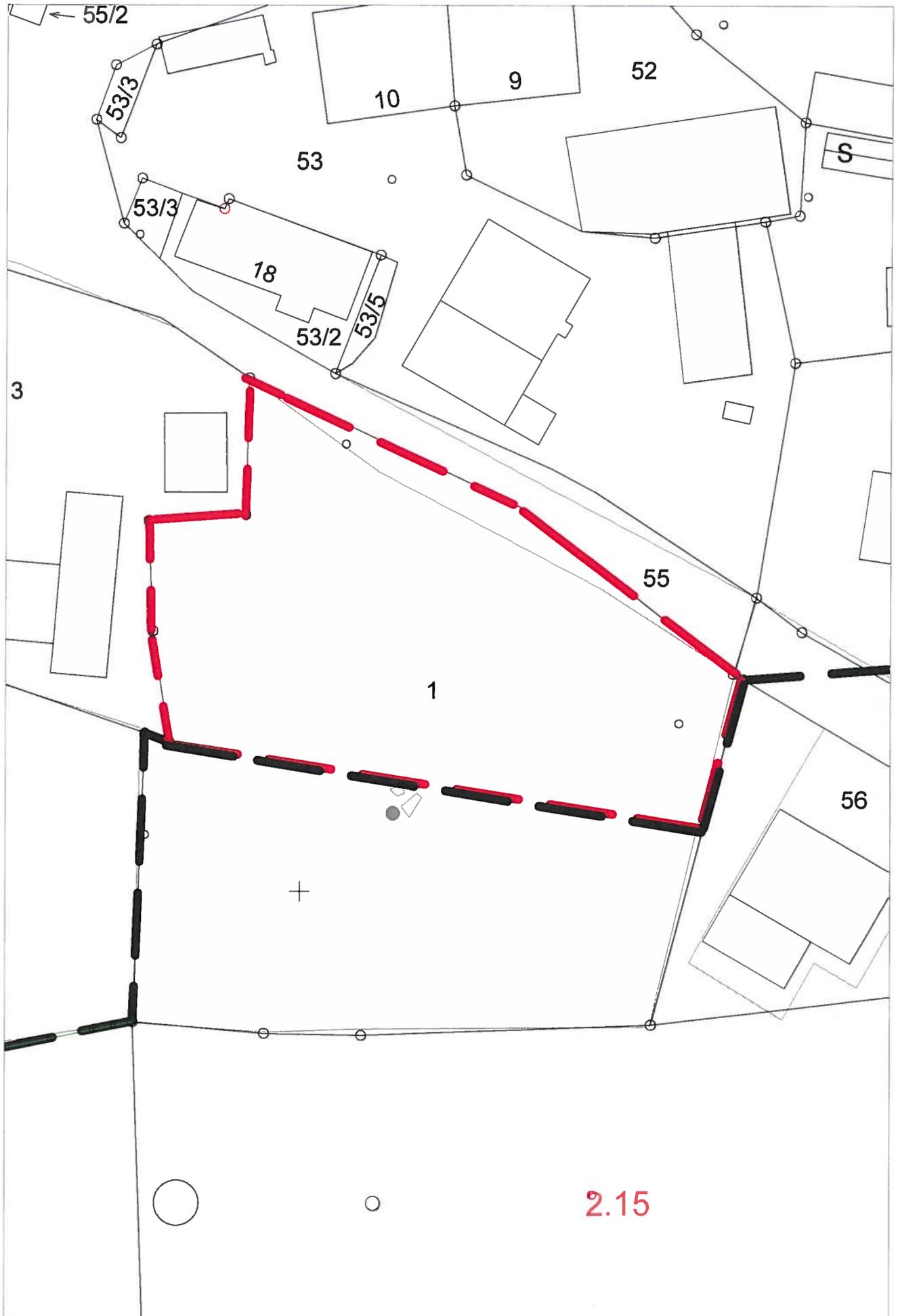
Velden, 12.01.2017

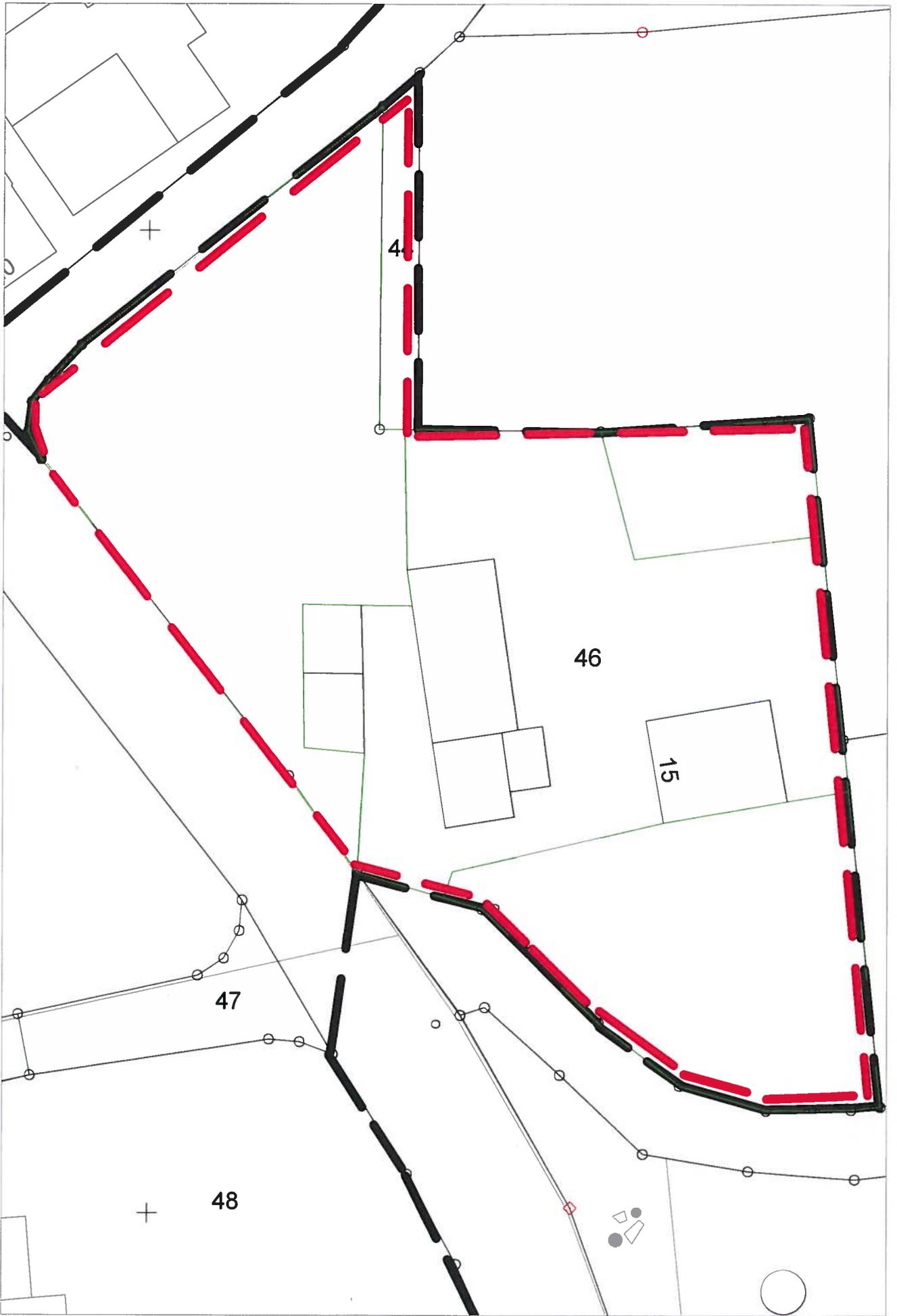
Ralph Haberberger
Geschäftsstellenleiter VG Velden

Angeschlagen: 12.01.17

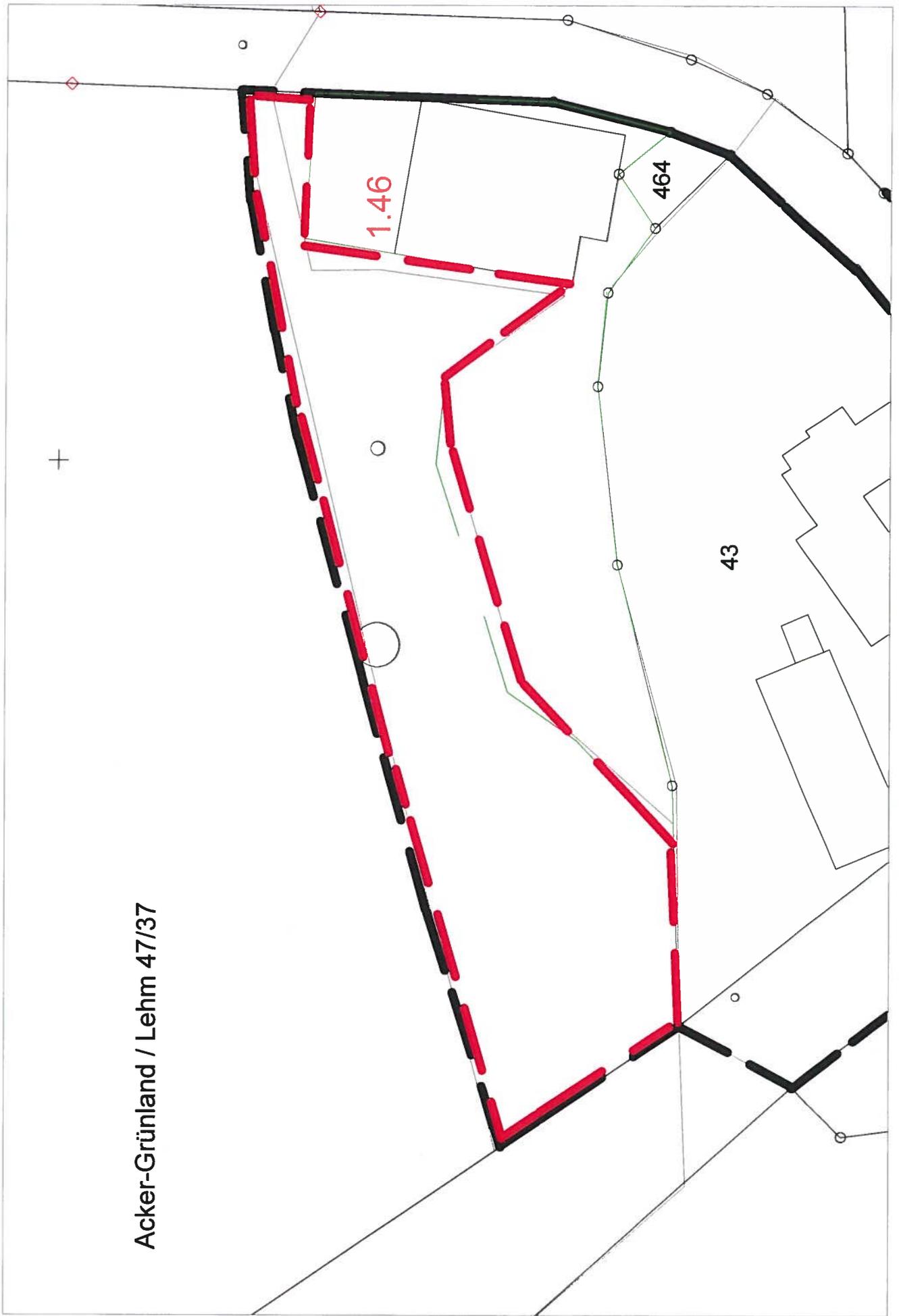
Abgenommen: 14.02.17







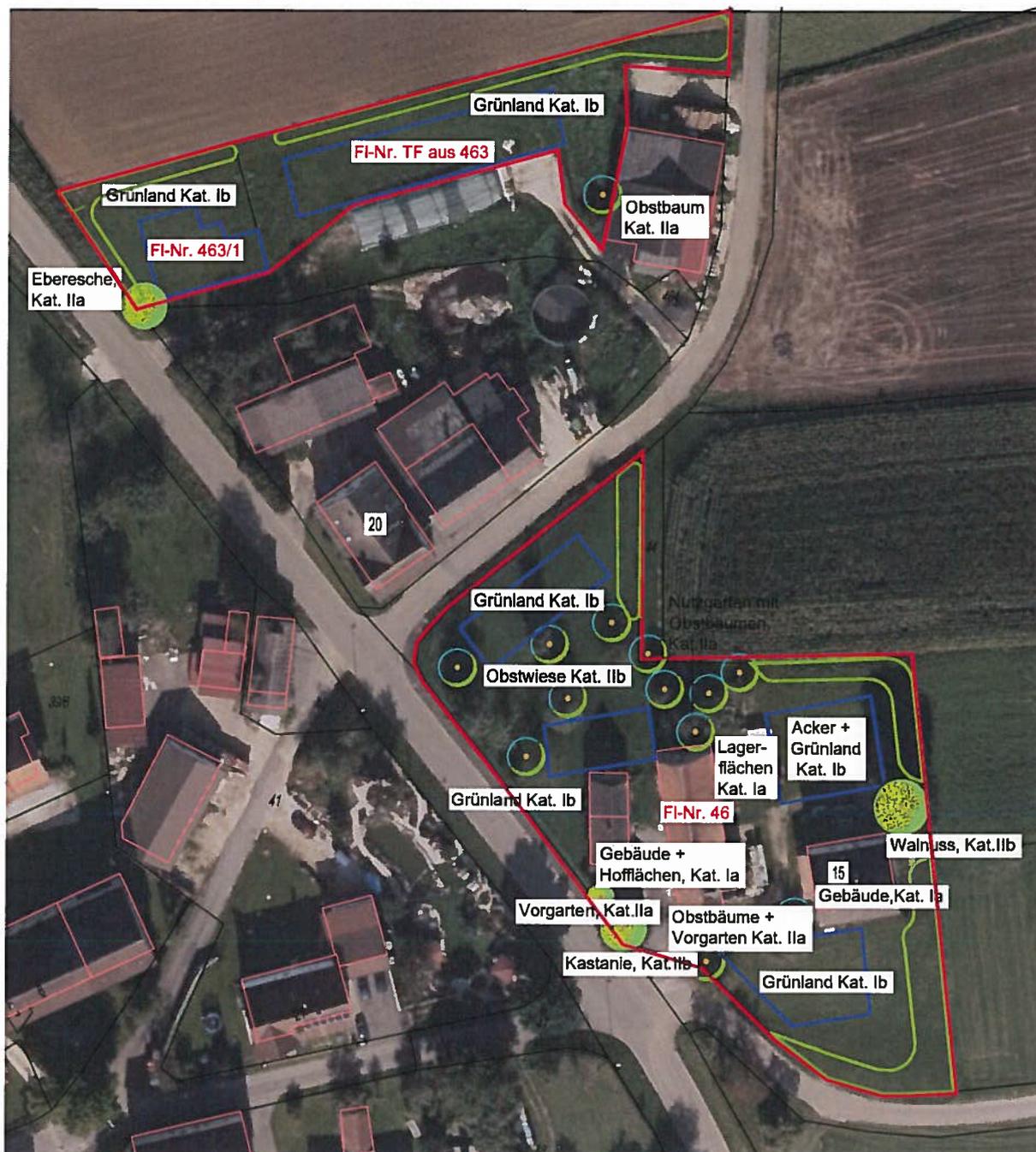
Acker-Grünland / Lehm 47/37



Anlage 1.1 zum Umweltbericht - Bestand

Stadt Velden Ortsteil Viehhofen - Ergänzungssatzung, M 1:1.000

FI-Nr. 463/1, FI-Nr. TF463, FI-Nr. 46



Bewertung der Biotoptypen

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

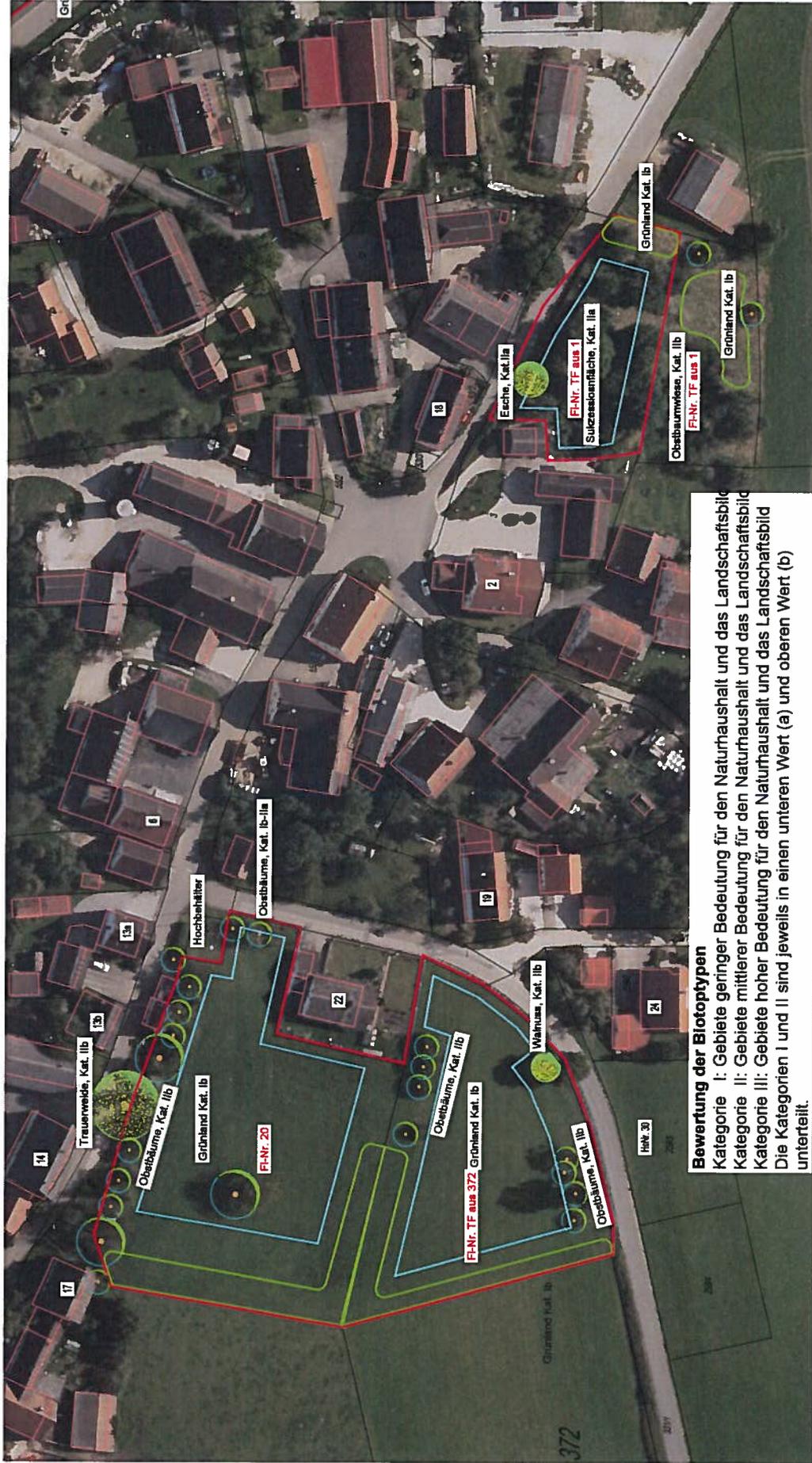
Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Kategorien I und II sind jeweils in einen unteren Wert (a) und oberen Wert (b) unterteilt.

LEGENDE

- Satzungsbereich
- mögliche Baufläche
- Baufenster (GRZ bis 0,35)
- Ausgleichsflächen
- ortsbildprägende Bäume
- Obstbäume

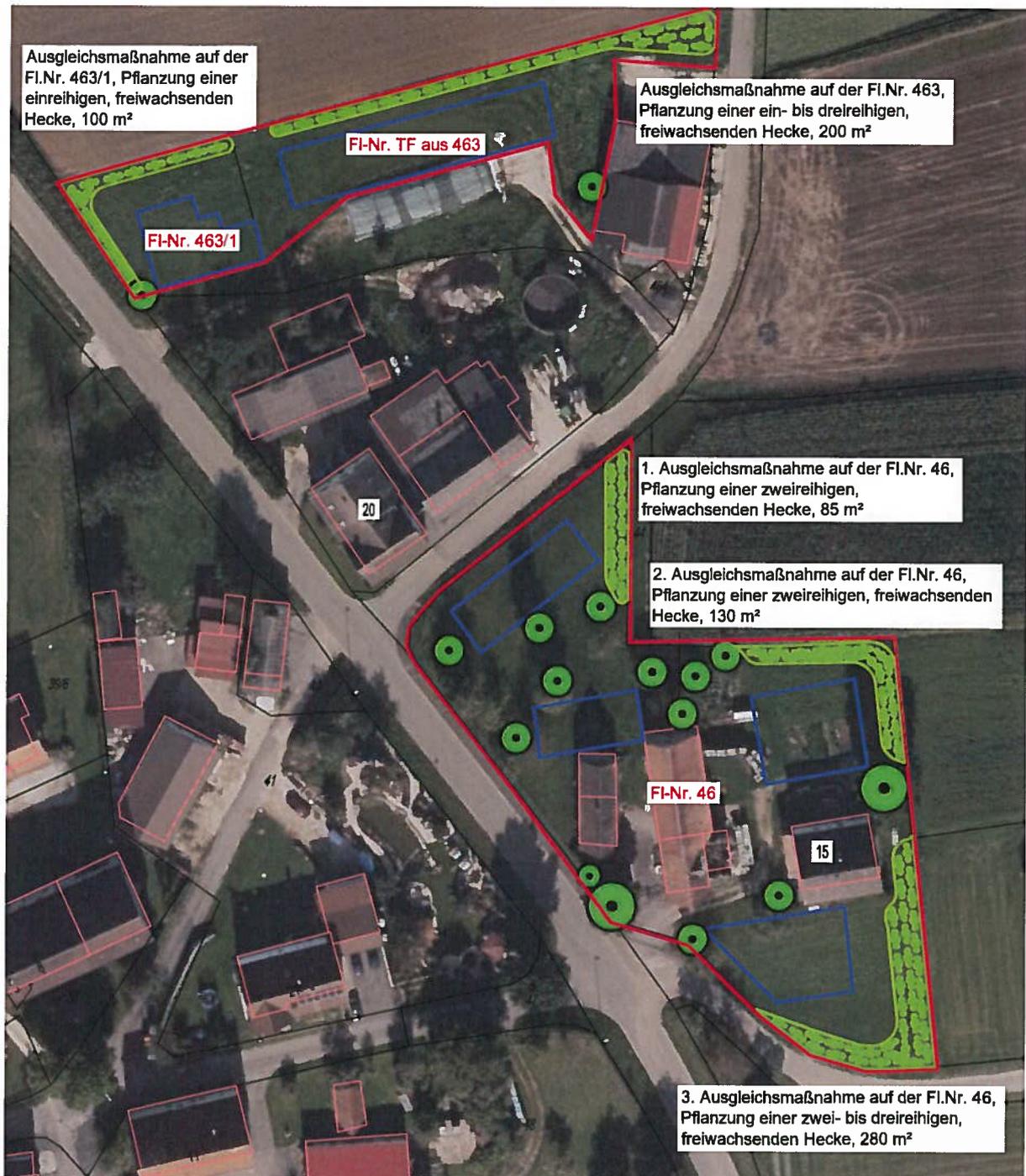
Anlage 1.2 zum Umweltbericht - Bestand
 Stadt Velden, Ortsteil Viehhofen - Ergänzungssatzung, M 1:1.000
 FI-Nr. TF1, FI-Nr. 20, FI-Nr. TF372



Bewertung der Biotypen
 Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 Die Kategorien I und II sind jeweils in einen unteren Wert (a) und oberen Wert (b) unterteilt.

- LEGENDE**
- Satzungsbereich
 - mögliche Baufläche
 - Baufenster (GRZ bis 0,35)
 - Ausgleichsflächen
 - ortsbildprägende Bäume
 - Obstbäume

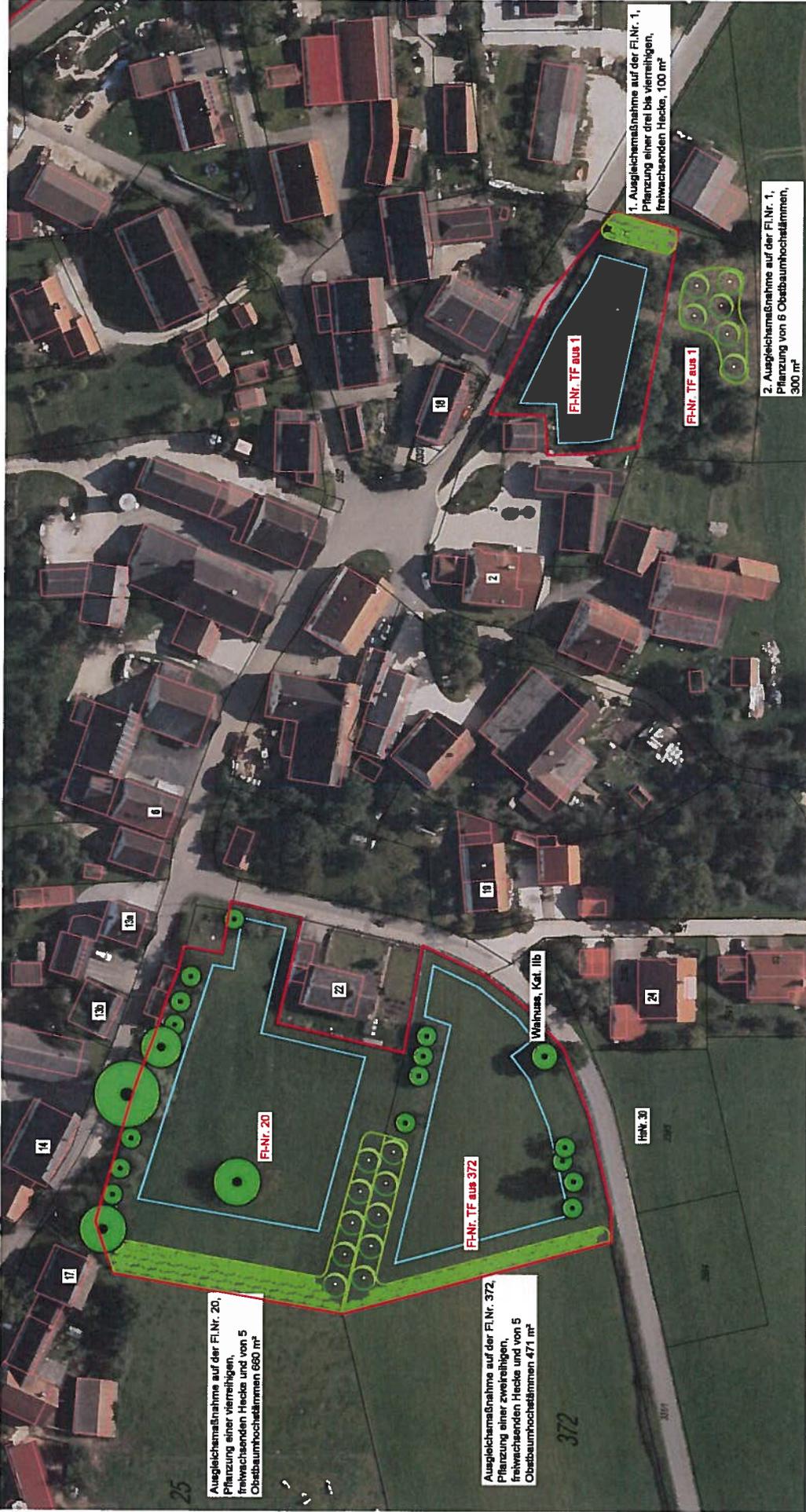
Anlage 2.1 zum Umweltbericht - Maßnahmen
 Stadt Velden Ortsteil Viehhofen - Ergänzungssatzung, M 1:1.000
 FI-Nr. 463/1, FI-Nr. TF463, FI-Nr. 46



LEGENDE

- Satzungsbereich — mögliche Baufläche
- Baufenster (GRZ bis 0,35) — Ausgleichsflächen
- Bäume und Obstbäume zu erhalten ●● Eingrünung zu pflanzen ○ Obstbäume zu pflanzen

Anlage 2.2 zum Umweltbericht - Planung
 Stadt Velden, Ortsteil Viehhofen - Ergänzungssatzung, M 1:1.000
 FI-Nr. TF1, FI-Nr. 20, FI-Nr. TF372



- LEGENDE**
- Satzungsbereich
 - mögliche Baufläche
 - Baufenster (GRZ bis 0,35)
 - Ausgleichsflächen
 - Bäume und Obstbäume zu erhalten
 - Eingrünung zu pflanzen
 - Obstbäume zu pflanzen

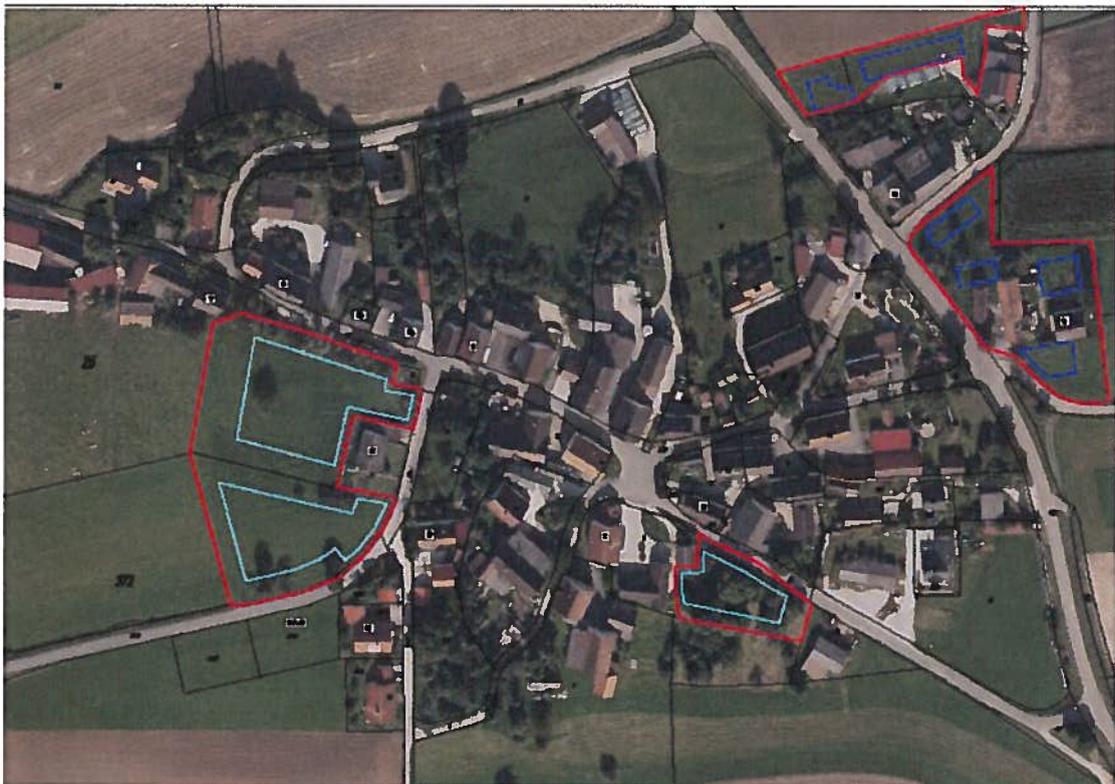
GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

Ergänzungssatzung der Stadt Velden nach § 34 Abs. 4
Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches für den Ge-
meindeteil Viehhofen
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Viehhofen



Umweltbericht

Dipl. Ing. Erika Fiedler
Landschaftsarchitektin
Welserstr. 3 91207 Lauf
T 09126/281055, F 09126/299073
erika.fiedler@freenet.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung des Vorhabens	2
1.1	Inhalt und wichtige Ziele für die Grünordnung	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	2
2	Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse	2
2.1	Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen	2
2.2	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur	3
2.3	Beschreibung der Untersuchungsmethodik	3
2.4	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und 4	
	Auswirkungen	4
2.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	14
	einschließlich Wechselwirkung	14
3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
4	Ermittlung der Ausgleichsflächen	15
5	Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
5.1	Ziele	15
5.2	Gestaltungsmaßnahmen für die Privaten Grünflächen	16
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	16
5.4	Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen	18
5.5	Pflege der Ausgleichsflächen	18
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8	Unterschriften	19

Anlagen

1.1 bis 1.2 - Bestandsplan

2.1 bis 2-2 - Maßnahmenplan

1 Beschreibung des Vorhabens

1.1 Inhalt und wichtige Ziele für die Grünordnung

Im Teil 1, der Begründung, wurden die Inhalte und die Ziele der Ergänzungssatzung erläutert.

Im Umweltbericht werden der Schutz und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt.

Die Auswirkungen auf die Menschen, die Schutzgüter und die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur landschaftlichen Einbindung sowie die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und das Artenschutzgesetz werden ebenfalls betrachtet und angewandt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Unmittelbar anzuwenden sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes im Sinne des Schutzes wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie der gesetzlich geschützten Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurden die Gesetze zum Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz berücksichtigt.

2 Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse

2.1 Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen

Viehhofen ist ein Ortsteil der ca. 4 km nordwestlich entfernt liegenden Stadt Velden und befindet sich auf der Hochfläche auf einer Höhe von 475 m ü. NN im Naturraum „Hochfläche der Nördlichen Frankenalb“ in einer vielfältigen Kulturlandschaft und ist innerorts durch viele Grünflächen und Bauernhäuser gegliedert. Das Dorf hat ca. 107 Einwohner und wird teilweise in den Randbereichen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Obstwiesen eingefasst.

Das Amt für ländliche Entwicklung hat am 17.12. 2013 die Dorferneuerung Viehhofen angeordnet. Die Ergänzungsflächen wurden mit den Eigentümern festgelegt.

Der geplante Ergänzungsbereich umfasst die sechs Flur-Nummern bzw. deren Teilflächen in der Gemarkung Viehhofen und liegt um den Ort herum.

TF 372, 20, TF 463, 463/1, 46 und 1.

Im Satzungsbereich befinden sich folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Anwesen, Wohnhäuser
- befestigte Zufahrten, Wege und Stellflächen
- Obstwiesen, Grünland
- Hecken, Gebüsche, Einzelbäume
- Sukzessionsflächen

Die Verkehrsanbindung erfolgt über bestehende Ortsstraßen.

Übersichtslageplan mit Biotopen (rote Querschraffur), Naturpark (weiße Längsschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte) und Radwegen (grüne Linien)



2.2 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Viehhofen liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“.

Sonstige Flächen, die gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und Naturparke (Art. 15 BayNatSchG) sind nicht vorhanden. FFH–Flächen sind nicht betroffen.

Das Biotop 6334-0042-005 („Kleine Feldgehölze auf Flurstückszwickeln und Felsbereichen z.t mit vorhandener Baumschicht“) in der Ortsmitte ist flächenmäßig im Süden falsch eingetragen. Es reicht nur bis zum Radweg.

2.3 Beschreibung der Untersuchungsmethodik

"Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung"¹ ist die Grundlage für die erfolgte Umweltprüfung.

Die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt gemäß dem Leitfaden (Januar 2003)² "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

¹ Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

² Herausgeber: Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Die Einstufung des Zustandes der Flächen wird nach der Bedeutung der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild) vorgenommen.

Es werden 3 Bewertungskategorien zugrunde gelegt:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Kategorien I und II sind jeweils in einen unteren Wert (a) und oberen Wert (b) unterteilt.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit.

Die bebauten Grundstücke im Satzungsbereich sind genehmigt und somit gemäß Leitfaden nicht ausgleichspflichtig, da bereits ein Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB besteht. „Nach § 1 a Abs. Satz 4, BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“³

Da die Flurstücke unterschiedlich strukturiert sind, werden Bauflächen (Gebäude, Nebengebäude und befestigte Flächen) und Baufenster festgelegt. Während die Bauflächen nahezu komplett überbaut werden können, wird für die Baufenster die Grundflächenzahl von 0,35 als höchstes Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude, Nebengebäude und befestigten Flächen festgelegt.

2.4 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Im Winter 2017 erfolgten Begehungen des Plangebiets. Für die Bewertung des Naturhaushalts wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web), dem Bayern-Atlas-Plus und dem Bodeninformationssystem Bayern (bis.bayern) herangezogen.

Da der Eingriff den einzelnen Flurnummern zugeordnet werden soll, werden zunächst die Schutzgüter, die auf alle Flurstücke zutreffen, betrachtet.

Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Mensch	Ruhige Wohnlage, Wohngebäude oder landwirtschaftliche Anwesen in der Nachbarschaft sind bereits vorhanden, die Zunahme der Wohnbauflächen führt zu temporären Lärm- und Staubbelastungen und zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens während der Bauphase und hat dauerhaft eine geringe Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen durch den Verkehr und die Heizungen zur Folge, die Eingriffserheblichkeit ist gering, eine Verschlechterung des Ausgangszustandes ist nicht zu erwarten, die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt.
Tiere	Auf faunistische Untersuchungen wurde aufgrund des Ausgangsbestandes, der intensiven Nutzung und der Nähe zu den Straßen auf allen Flurstücken verzichtet. Vögel und deren Brutstätten sind vom

³ Zitat, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Seite 4

	Eingriff nicht betroffen, da Fäll- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt sind.
Wasser	Grundwasserleiter Malm, Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten in Jura, Kreide, Tendenz zu Grundwasseringeleiter. Das gesamte Gebiet unterliegt keiner Wasserschutzzone noch einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Grundwasserschäden sind nicht bekannt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Infolge der intensiven Landwirtschaft besteht ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen. Das Gebiet hat einen hohen Grundwasserflurabstand. Das Schutzgut Wasser hat eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, Kat. IIa, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Klima und Luft	Jahresmitteltemperatur 7-8, Jahresniederschlagssumme 750-850 mm, gut durchlüftetes Gebiet, Kat. IIa, Änderungen des Mikroklimas sind nicht messbar,
Kultur- und sonstige Sachgüter	In dem Dorf und in der näheren Umgebung befinden sich weder Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete oder geschützte Objekte. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.

Der Bestand, die geplanten Eingriffe und deren Auswirkungen werden in folgenden Fotos und Tabellen sowie den Anlagen 1.1 - 1.2 dargestellt.

Flur-Nummer 463/1



Blick nach Norden



Blick nach Westen

Fläche im Satzungsbereich	ca. 545 m ²
bestehende Nutzung:	Grünland
geplante Nutzung	Wohnbebauung mit Garten
angrenzende Nutzung	Süden: Schotterwege, Obstbäume, Scheunen Norden: Acker Westen: Böschung, Gemeindeverbindungsstraße Osten: neuer Satzungsbereich für Wohnbauflächen
Eingriffsflächen	intensives Grünland, ca. 190 m ²

Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum	Die Wiese besteht aus artenarmen Dauergrünland, Kat. Ib, das zeitweise auch als Lagerfläche dient, an der Grenze auf der Straßenböschung steht eine kleine mehrstämmige Eberesche. Für die Baumaßnahme wird nur Grünland in Anspruch genommen.
Geologie und Boden	Tafelbankiger Dolomit der Oberen Kimmeridge Schichten, Bodenschätzung: Grünland, lehmiger Boden, Zustandsstufe 5, Verwitterungsboden, Boden-/ Grünlandzahl 47, Acker- /Grünlandzahl 37, verdichteter Boden mit geringer Ertragsfunktion, Kat. IIa, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Ortsrandlange ohne Eingrünung, leicht abfallendes Gelände, ca. 5 m unterhalb der Gemeindeverbindungsstraße, strukturarme Agrarflächen, Kat. Ib, negative Auswirkungen werden durch die geplante Eingrünung vermieden.
Bewertung	Die geplante Baufläche liegt in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und geringer Bedeutung das Landschaftsbild, Kat. Ib.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist aufgrund des Ausgangszustandes, der geringen Fläche und der geplanten Eingrünung als gering zu bewerten.

Flur-Nummer 463



Blick nach Nordosten



Blick nach Osten

Fläche im Satzungsbereich	ca. 1.185 m ²
bestehende Nutzung	Grünland
geplante Nutzung	Wohnbebauung mit Garten
angrenzende Nutzung	Süden: Siloflächen, Schotterweg, Nutzgarten Norden: Acker Westen: geplante Wohnbaufläche Osten: Schuppen, Feldweg, Grünland
Eingriffsflächen	intensives Grünland 400 m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum	siehe Flur Nr. 463/1
Geologie und Boden	siehe Flur Nr. 463/1

Landschaftsbild	siehe Flur Nr. 463/1
Bewertung	siehe Flur Nr. 463/1
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da die Baufläche unter 35 % der Gesamtfläche liegt und eine Eingrünung geplant ist.

Flur-Nummer 46



Vorgarten mit Kastanie



Obstgarten im Norden



Nutzgarten mit Obstbäumen



Acker, Grünland, Lagerflächen, Schuppen



Acker, Grünland



unbewohntes und bewohntes Wohnge-
 bäude



kleiner Ziergarten



Grünland

Fläche im Satzungsbereich	4.380 m ²
bestehende Nutzungen	Grünland, zerfallene Scheune, altes, unbewohntes Bauernhaus, Wohnhaus, Nutzgarten, Obstwiese, Wege- und Hofflächen mit Einzäunung
geplante Nutzungen	4 Wohnbauflächen
angrenzende Nutzungen	Süden: Feldweg mit Obstbaumreihe Norden: landwirtschaftliches Anwesen Westen: Gehweg, Gemeindeverbindungstraße Osten: Acker-, Grünlandflächen, moderner Viehstall
Eingriffsflächen	intensives Grünland 850 m ² : 1W 200 m ² , 2W 150 m ² , 3W 250 m ² , 4W 250 m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum	<u>Bereich im Süden der Hofflächen</u> kleiner eingezäunter Vorgarten mit ortsbildprägender Kastanie (Kat. IIb), Mini-Birke und Ziergehölzen (Kat. IIa), südlich der Zufahrt 2 Obstbäume am Rand (Kat. IIa), ansonsten intensiv genutztes Grünland (Kat. Ib) <u>Bereich im Norden der Hofflächen</u> Obstbaumwiese (Kat. IIb), Grünland, Nutzgarten mit Obstbäumen, Acker- und Grünlandflächen (Kat. Ib), Lagerflächen (Kat. Ia), 1 Walnuss (Kat. IIb). Die Obstbäume haben eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und sind zu erhalten. Dasselbe gilt für die Kastanie und die Walnuss. Es sind ausschließlich Grünland-/ und Ackerflächen für eine mögliche Bebauung vorgesehen.
Landschaftsbild	Die unbewohnten und vom Verfall bedrohten Gebäude und der Maschendrahtzaun haben eine ungünstige Wirkung auf das Ortsbild, während der heterogene Baumbestand diesen Effekt, insbesondere im Sommer leicht mildert, Kat. Ib. Die für das Dorf typische Durchgrünung mit Obstbäumen sowie mit einzelnen Großbäumen, Kat. IIb, werden erhalten und durch eine Eingrünung des Dorfrandes ergänzt.
Geologie und Boden	Lehm sehr hornsteinreich, Bodenschätzung: Grünland, sandiger Lehm, Bodenstufe 5, Verwitterungsboden, Boden- und

	Grünlandgrundzahl 46, Acker-Grünlandzahl 37, verdichtete Böden mittlerer bis schlechter Zustandsstufe mit Vorbelastungen (Kat. IIa) werden dauerhaft überbaut.
Bewertung	Die geplanten Bauflächen liegen in einem Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da teilweise schon ein Baurecht besteht, die möglichen Bauerweiterungsflächen nur maßvoll bebaut werden, die ortstypische Durchgrünung erhalten wird und eine dichte Eingrünung geplant ist.

Teilfläche aus Flur-Nummer 1



Betonsockel mit Zaun am Straßenrand



Betonmauer am Straßenrand



Mauerreste und Bauschutt



Weidengebüsche



Gartenabfälle



Südliche Grenze - Grünland



geplante Ausgleichsfläche



geplante Ausgleichsfläche

Fläche im Satzungsbereich	1.680 m ²
bestehende Nutzung	unkultivierte Sukzessionsfläche mit Mauerresten von früheren, inzwischen abgerissenen Gebäuden, stellenweise mit Abfall wie Altreifen, Bauschutt, Gartenabfälle
geplante Nutzung	Wohnbebauung, Baufenster mit GRZ bis 0,35
angrenzende Nutzung	Süden: Obstbäume, Grünland, Acker Norden: Dorfstraße, Scheune, Bauerngarten Westen: Scheunen, landwirtschaftliche Anwesen Osten: Grünland, Scheune
Eingriffsflächen	Sukzessionsflächen 800 m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum	Aufgrund der fehlenden Nutzung haben sich Weiden- und Schlehengebüsche zwischen den alten, morschen oder toten und umgefallenen Obstbäumen entwickelt. Der nitrophile Unterwuchs (Brennnesseln) vermischt mit Unrat beeinträchtigt diesen Lebensraum, Kat. IIa. Randlich und zwischen den Obstbäumen befindet sich intensives Grünland. Die Sukzessionsflächen werden teils in Bauland, jedoch überwiegend in Gartenflächen umgewandelt.
Geologie und Boden	Haupteinheit: Obere Michelfelder Schichten,

	Bodenschätzung, Lehm, Boden und Grünlandgrundzahl 44, Ackergrünlandzahl 44, teils stark verdichteter Boden mit Unrat und geringer Ertragsfunktion, Kat IIa, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Das ungepflegte und verwilderte Grundstück beeinträchtigt das Ortsbild, Kat. Ib. Die Veränderung hat eine positive Auswirkung auf das Ortsbild.
Bewertung	Die geplanten Bauflächen liegen in einem Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Kat. Ib bis IIb.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da die Bauflächen stark vorbelastet, kleiner als 1/3 der Gesamtfläche sind und der randliche Grünbestand erhalten und eine Eingrünung ergänzt werden.

Flur-Nummer 20



Obstbaumreihe mit Trauerweide im Norden



Obstbaumreihe im Norden



Grünland mit Kirschbaum



Obstbäume im Osten

Fläche im Geltungsbereich	ca. 4.780 m ²
bestehende Nutzung	Grünland, Obstbaumreihe

geplante Nutzung	Wohnbebauung mit Garten
angrenzende Nutzung	Süden: Grünland, geplante Erweiterungsfläche, Wohnhaus Norden: Schotterplatz, Trauerweide, Hochbehälter, Schuppen, Straße, Wohngebäude Westen: eingezäunte Weide, Osten: Wohngebäude, Gemeindeverbindungsstraße
Eingriffsflächen	Grünland: 2.200 m ² , Baufenster mit GRZ bis 0,35
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum	Im Norden wird das Grundstück von einer Obstbaumreihe, überwiegend aus vitalen, erhaltenswerten Kirschen (Kat. IIb) begrenzt. Die mächtige und dominante Trauerweide liegt auf den Nachbargrundstück. Die zwei leicht geschädigten Apfelbäume (Halbstamm) an der Ostgrenze haben einen geringen Wert. Die Kirsche (Kat. IIb) inmitten des weiten Grünlandes ist zu erhalten. Nur das intensive Grünland ist für eine Bebauung vorgesehen.
Geologie und Boden	Obere Michelfelder Schichten, Bodenschätzung Grünland, Lehm, Boden und Grünlandgrundzahl 44, Ackergrünlandzahl 44, verdichteter Boden mit mittlerer Zustandsstufe, Kat. IIa, erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der maßvollen Bebauung nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Der bebaute Ortsrand ist teils eingegrünt und geht teils ohne Übergang in die großflächige Agrarlandschaft über, Kat. Ib. Die maßvolle, lockere Bebauung mit wirkungsvoller Eingrünung bedeutet eine geringe Eingriffserheblichkeit.
Bewertung	Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da der mögliche Nutzungsgrad unter 35 % der Gesamtfläche liegt und eine Eingrünung geplant ist.

Flur Nr. TF aus 372



Obstbäume am Südrand



Obstbäume am Nordrand



Blick nach Westen



Walnuss im Süden

Fläche im Geltungsbereich	3.580 m ²
bestehende Nutzung	Grünland, Einzelbäume, Obstbäume
geplante Nutzung	Wohnbebauung
angrenzende Nutzung	Süden: Straße, Wohnbebauung, Grünland Norden: Wohnbebauung, Grünland, geplantes Satzungsgebiet Westen: Grünland, Osten: Straße, Wohnhaus, landwirtschaftlicher Betrieb
Eingriffsflächen	Grünland 1.790 m ² , Baufenster mit GRZ bis 0,35
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Arten und Lebensraum	Das intensiv genutzte Grünland (Kat. Ib) hat einen geringen Wert für den Naturhaushalt und ist für eine Bebauung vorgesehen. Die Apfelbäume (Halbstamm), im Norden sowie die Obstbäume mit dem Walnussbaum im Süden mit ortsbildprägender Bedeutung mit einem mittleren Wert (Kat IIb) für den Naturhaushalt, die Biotopvernetzung und das Landschaftsbild werden erhalten.
Geologie und Boden	Tafelbankiger Dolomit der Oberen Kimmeridge Schichten, Bodenschätzung Lehm, Boden und Grünlandgrundzahl 44, Ackergrünlandzahl 44, der verdichtete Boden wird nur teilweise überbaut, geringe Eingriffserheblichkeit.
Landschaftsbild	Der bebaute Ortsrand grenzt an strukturarme, großflächige landwirtschaftliche Flächen an und ist nur teilweise eingegrünt (Kat. Ib). Die Bauerweiterung mit geplanter Ein- und Durchgrünung bedeutet einen geringen Eingriff.
Bewertung	Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da die Baugrundstücke durch den Nutzungsgrad begrenzt werden, die Durchgrünung erhalten wird und eine Eingrünung geplant ist.

2.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkung

Die geplanten Baugrundstücke sind gemäß Leitfaden in Liste 1a und Abb. 7 je nach Standort als Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

Aufgrund der Lage, des geringen Flächenumfangs und der Vorbelastung der Flächen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten. Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Listen Deutschland und Bayern sowie geschützte Flächen gemäß §30 BNatSchG wurden im Eingriffsbereich und dem näheren Umfeld nicht gefunden.

Es kann sichergestellt werden, dass die Baumaßnahme nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art führt, wenn Fäll- und Schnittmaßnahmen an den Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Auch hinsichtlich des Störungsverbotes wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Der optische Eingriff in das Landschaftsbild an diesen Standorten ist aufgrund der bestehen und geplanten Durchgrünung sowie einer wirkungsvollen Eingrünung unerheblich bis gering.

3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um einen Eingriff zu vermeiden bzw. zu mindern, sind auf allen Baugrundstücken folgende Maßnahmen durchzuführen, siehe Anlagen 2.1- 2.2.

Erhalt von wertvollen Gehölzbeständen

Auf den Baugrundstücken sind die Gehölzbestände mit Bedeutung für die ortstypische Durchgrünung und Eingrünung zu erhalten, siehe Anlagen 2.1-2.2.

Die Fällung oder der Rückschnitt der Gehölze sind zum Schutz der Vögel nur vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig

Die an die Baustelle angrenzenden Gehölze sind vor Beschädigungen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 durch Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Baumbestandes bei Abgrabungen, Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bei Bodenauftrag im Wurzelbereich und Maßnahmen zum Schutz vor Bodenverdichtung um den Baumbestand zu schützen.

Einfriedung

Alle Zäune um die Baugrundstücke sind ohne Betonsockel und maximal 1,20 cm hoch zu errichten. Die untere Zaunkante soll ca. 10 cm über dem Boden verlaufen. Entlang der Straßen sind Maschendrahtzäune und Mauern unzulässig. Empfohlen werden fränkische Holzzäune mit Senkrechtlatten.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Bodenschutz und Geländemodellierung

Hangabstützungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen und aus ortstypischen Materialien in Trockenbauweise zu errichten. Der vegetationsfähige Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen

Verkehrsflächen

Für alle privaten Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc..

4 Ermittlung der Ausgleichsflächen

Eine Bebauung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist somit gemäß BayNatSchG § 6 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem bereits genannten Leitfaden⁴ als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Die Ergänzungsbereiche sind aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und Umgebung in Gebiete von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

Die Ausgleichsfaktoren orientieren sich an dem Ausgangsbestand und dem geplanten Eingriff. So gelten folgende Einstufungen und Kompensationsfaktoren:

- Bauflächen mit hohem Nutzungsgrad auf intensivem Grünland: Feld A1, Faktor 0,5
- Baufenster mit geringem Nutzungsgrad auf intensivem Grünland: Feld BI Faktor: 0,3, auf den stark beeinträchtigten Sukzessionsflächen: Feld BII Faktor 0,5

Die Berechnung wird getrennt nach Flurstücken durchgeführt.

Flurstück	Nutzung	Kat.	Fläche	Feld/ A-Faktor	A-Flä- che	Ausgleich möglich
463/1	Grünland	Ib	200	AI/0,5	100	freiwachsende Hecke
TF 463	Grünland	Ib	400	AI/0,5	200	freiwachsende Hecke
46	Grünland, 4 Teilflächen	Ib	950	AI/0,5	475	freiwachsende Hecke
TF 1	Sukzessionsfläche	Ila	800	BII/0,5	400	freiwachsende Hecke, Streuobstwiese
20	Grünland	Ib	2.200	BI/0,3	660	freiwachsende Hecke, Streuobstreihe
TF 372	Grünland	Ib	1.570	BI/0,3	471	freiwachsende Hecke, Streuobstreihe

5 Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Ziele

Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung der Baugebiete in den Ortsrand und der Erhalt und die Förderung der aufgelockerten, dörflichen Bebauung mit den ortstypischen Grünbeständen sowie die Optimierung des Grünbestandes und der Artenvielfalt.

⁴ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abbildung 7, Seite 13

5.2 Gestaltungsmaßnahmen für die privaten Grünflächen

Diese Maßnahmen fördern den Charakter des ländlichen Baugebietes. Sie werden zwar nicht als Ausgleichsflächen anerkannt, haben aber einen wesentlichen Anteil bei der Wahl der Ausgleichsfaktoren.

Die in den Anlage 2.1 - 2.2 festgelegten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² 1 Laubbaum, Stammumfang mind. 10-12 cm, zu pflanzen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Ein- und Durchgrünung mit Hecken und Obstbauwiesen geplant und in den Anlagen 2.1-2.2 eingezeichnet.

Eingrünung – Pflanzung von freiwachsenden Hecken

Alle Baugrundstücke liegen am Ortsrand und sollen deshalb wirkungsvoll eingegrünt werden, um einen ansehnlichen Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Hecken haben eine wichtige Funktion als schützendes und gliederndes Landschaftselement. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass Hecken mit ihrem Blütenreichtum im Frühjahr und ihrem reichen Fruchtangebot im Herbst vielen Vogel- und Insektenarten Nahrung bieten. Die oft dornentragenden Gehölze der Hecken werden von Vögeln außerdem als Brut- und Fraßplatz, Singwarte, Versteck oder Ansitz zur Jagd genutzt.

Beispiel für eine freiwachsende Hecke⁵



Auf dem Intensivgrünland werden deshalb für die ein- bis vierreihige Hecken, Pflanzen unterschiedlicher Höhe miteinander kombiniert, um eine schön strukturierte und abwechslungsreiche Hecke zu erhalten. Diese wird mit heimischen Gehölzen, wenn verfügbar, autochthonen Pflanzen (Pflanzen aus heimischer Erzeugung), gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern wie folgt gestaltet:

⁵ <http://www.lwg.bayern.de/gartenakademie/infoschriften/gartengestaltung>

- versetzte Reihen, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,20 m bis 1,50 m
- versetzt in Gruppen von 2-3 St. pro Art
- Pflanzenqualität der Bäume: Heister 2xv, H 100-150 cm
- Pflanzenqualität der Sträucher: Sträucher 2xv, H 60-100 cm
- Herkunftsgebiet der Gehölze: Vorkommensgebiete 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb"

Pflanzenliste

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obst oder Wildobst	Obst oder Wildobst

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum spec.	Schneeball

Auflistung der geplanten Heckenpflanzungen

- Flur Nr. 463/1 Pflanzung einer einreihigen Hecke, Fläche 100 m²
- Flur Nr. 463 Pflanzung einer ein- bis dreireihigen Hecke, Fläche 200 m²
- Flur Nr. 46 Pflanzung einer zweireihigen Hecke, Fläche 85 m²
Pflanzung einer zweireihigen Hecke, Fläche 130 m²
Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke, Fläche 280 m²
- Flur Nr. 1 Pflanzung einer drei bis vierreihigen Hecke, Fläche 100 m²
- Flur Nr. 20 Pflanzung einer vierreihigen Hecke, Fläche 440 m²
- Flur Nr. 372 Pflanzung einer zweireihigen Hecke, Fläche 251 m²

Streuobstwiesen mit blütenreicher Wiese

Streuobstbestände sind ein typisches Element der traditionellen fränkischen Kulturlandschaft und vom ständigem Rückgang bedroht. Diese sind nicht nur aus der Sicht der Landschaftspflege von hohem Wert für das Landschaftsbild. Heutzutage wird auch ihr besonderer Wert für den Arten- und Biotopschutz erkannt. Nach den bisherigen Untersuchungen kann man davon ausgehen, dass Streuobstwiesen für mehrere Tausend Tierarten Lebensraum bieten, wobei insbesondere die Vielfalt der in der Boden- und Krautschicht lebenden Tiere bedeutsam ist.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von regionalen Obstbaumhochstämmen, Krone ab 1,80 m Höhe, 3x verpflanzt mit Ballen, Pflanzabstand 5-6 - m
- Verzicht auf Düngereintrag und den Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden
- extensive Pflege: 2malige Mahd, ab Anfang Juli und Ende Oktober mit Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmahd

Auflistung der geplanten Streuobstwiesen

- Flur Nr. 1 Anlage einer Streuobstwiese, Fläche 300 m²
- Flur Nr. 20 Anlage einer Streuobstreihe, Fläche 220 m²
- Flur Nr. 372 Anlage einer Streuobstreihe, Fläche 220 m²

5.4 Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Nach der Fertigstellung werden eine Abnahme sowie Erfolgskontrollen nach 2, dann nach 5 Jahren durch die Untere Naturschutzbehörde oder das Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt.

5.5 Pflege der Ausgleichsflächen

Nur durch eine fachgerechte, naturverträgliche Pflege kann sich der Naturhaushalt so stabilisieren, dass hier die gewünschte Biotopentwicklung zu einer ökologischen Aufwertung führt und die Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Düngereintrag und der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sind nicht zulässig. Folgende Tabelle enthält Hinweise über die fachgerechte Ausführung der Pflegemaßnahmen.

Maßnahmen	Erläuterungen	Zeitraum
Gehölzpflanzung	Neupflanzung ausmähen, bei Bedarf wässern, Fertigstellungspflege, ca. 3 Jahre, Mähgut als Mulch verwenden.	Mitte Mai bis September
Gehölzpflege – Gehölzgruppen	Neupflanzung nach ca. 5 Jahren auslichten, bei Bedarf schneiden, ev. auf Stock setzen, jeweils nur 1/3 des Bestandes, Überhälter belassen.	Oktober bis Februar
Pflege der Obstbäume	Offenhalten durch Hacken der Baumscheiben, bei Bedarf wässern, Kontrolle von Anbindung und Wildverbisschutz 1-2-mal pro Jahr, Kontrolle des Stammes: 1-2-mal pro Jahr, Seitenaustriebe am Stamm entfernen, Ausschneiden evtl. vorhandener Krebswunden (bei Apfel und Birne), jährlicher Erziehungsschnitt, ca.5-7 Jahre nach der Pflanzung, Pfahldreibock oder Baumpfähle nach ca. 3-4 Jahren entfernen	Mai-August Mai – Juli und bei trockenem Wetter warmer Spätwinter bzw. Frühjahr, Feb. u. März,
Mahd der Obstwiese	je nach Witterung 1-2-mal pro Jahr, keine Mulchmahd, Teil des Mähgutes auf Baumscheiben verteilen, Rest abräumen und abtransportieren, alternativ temporäre Beweidung mit Schafen	Anfang Juli bis Ende Oktober

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Während der Bauphase erfolgen Kontrollen der Schutzausführungen zum bestehenden Gehölzbestand. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist folgender Prüfumfang geplant:

- überbaute Flächen und sonstige befestigte Flächen
- Bauausführung hinsichtlich Versiegelung und Pflanzungen,
- Baumaßnahmen hinsichtlich der in der Satzung genannten Festsetzungen.
- Zur Überwachung der Ausgleichsflächenentwicklung werden in den ersten fünf Jahren mehrmalige Sichtkontrollen, zwischen dem 5. und 20. Jahr bedarfsabhängig weitere Kontrollen durchgeführt.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Insgesamt werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand die nachhaltigen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Schutzgüter rechnerisch ausgeglichen.

Am Ortsrand von Viehhofen mit einer guten Anbindung an das örtliche Straßennetz entstehen Bauflächenerweiterungen und Neubauf Flächen, um langfristig die Ortsabrundung zu sichern und die Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.

8 Unterschriften

Aufgestellt: Lauf, den 11. Januar 2017



Erika Fiedler Landschaftsarchitektin

Bestätigt: Velden, den

Erster Bürgermeister Herbert Seitz