Gemeinde Berg im Gau

Bebauungsplan „Hölzlberg“ in Alteneich

Begründung

zur Planfassung vom 24.04.2018
redaktionell geändert am 02.10.2018

Entwurfsverfasser: **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Jennifer Spilsbury
Dipl.-Ing., Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsgrundlagen ... 3
2 Plangebiet ... 3
2.1 Lage und Erschließung ... 3
2.2 Beschaffenheit ... 3
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
3.1 Verfahren ... 3
3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung ... 4
3.3 Flächennutzungsplan ... 5
4 Anlass und Ziel der Planung ... 6
5 Planerisches Konzept und Festsetzungen ... 7
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise ... 7
5.4 Bauliche Gestaltung ... 8
5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 8
5.6 Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen ... 8
5.7 Grünordnung ... 9
6 Ver- und Entsorgung ... 9
6.1 Technische Infrastruktur ... 9
6.2 Niederschlagswasser ... 9
7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 9
8 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 10
9 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes ... 11
10 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung ... 11
11 Belange des Denkmalschutzes ... 11
12 Flächenbilanz ... 12
13 Umsetzung und Auswirkung der Planung ... 12
Anlage Gebäudeschema und Schemaschnitte ... 13

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg im Gau hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hölzlberg“ in Alteneich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 2837/1 und 2827 (Teilfläche) der Gemarkung Berg im Gau und hat eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nrn 2816 (Flurstraße), 2837/6, 2837/8 und 2837/9
- im Norden: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nrn. 2828, 2837 und 2837/7
- im Westen: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nrn. 2827, 2828 und 2829
- im Osten: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nrn. 2800 (Flurstraße), 2837/3 und 2837/5

jeweils Gemarkung Berg im Gau.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt inmitten des Gemeindeteils Alteneich der Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, zwischen der Bebauung entlang der Arnbachstraße (Staatsstraße 2046, Neuburg a.d. Donau - Schrobenhausen) und Flurstraße. Es ist im Nordosten sowie im Süden an die Flurstraße angebunden.

2.2 Beschaffenheit

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit überwiegend als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt, die Teilfläche Fl.Nr. 2827 als Lagerfläche für Baustoffe. Das Plangebiet ist umgeben von Einzel- und Doppelhausbebauung sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen in ursprünglicher Bauweise im Westen. Das Areal fällt von ca. 393 m üNN im Südosten auf ca. 389 m üNN im Nordwesten leicht ab.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Berg im Gau entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Dies ist möglich, da sich die Flächen im Innenbereich befinden und an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** nennt für den ländlichen Raum, in dem das Gemeindegebiet Berg im Gau liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Berg im Gau keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Schrobenhausen beträgt ca. 8,5 km.

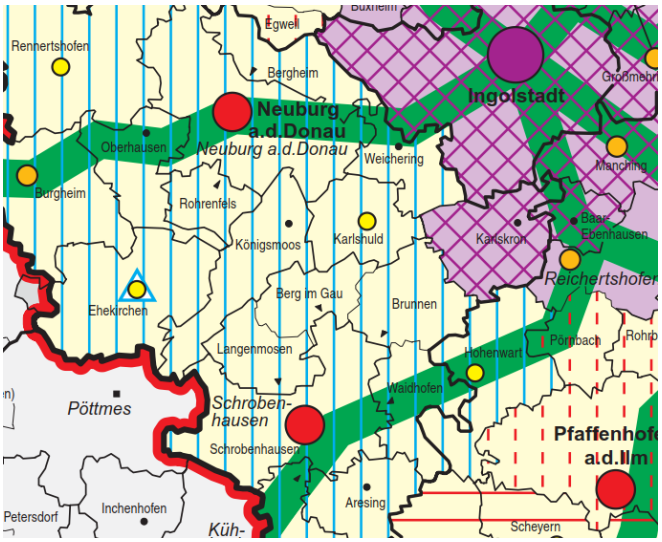


Abbildung 1:
Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013,
ohne Maßstab

- „Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (…)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (…)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet Berg im Gau trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgendem Grundsatz (A II 2 G):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Südlich des Ortsteils Alteneich ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Hochalb ausgewiesen (B I 8.3 Z).
Das Plangebiet selbst liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Es befindet sich im Innenbereich einer vorhandenen Siedlungseinheit. Von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung wird daher ausgegangen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der seit 02.11.2000 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau (genehmigt am 26.04.2000) stellt das Planungsgebiet überwiegend als Grünfläche innerhalb des Ortsbereiches sowie zum Teil als Wohnbaufläche dar. Hier werden durch den Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

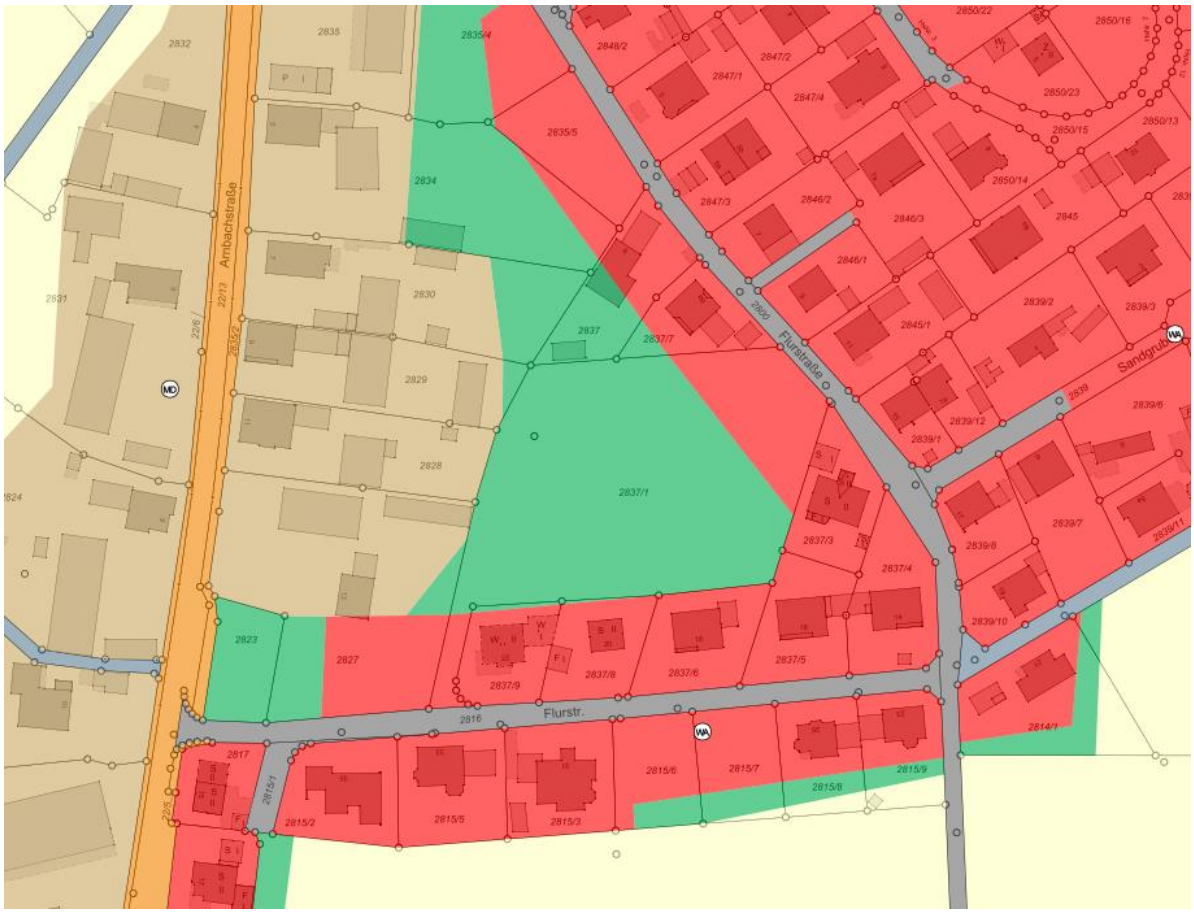


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplans der Gemeinde Berg im Gau, ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.
Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Berg im Gau ist daher bemüht, bedarfsgerechte Baulandentwicklungen in den Ortsteilen zu betreiben, um dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung sowie den Anfragen aus der Region nachzukommen.

Hierzu hat die Gemeinde einen Anteil der im Ortsteil Alteneich liegenden Grundstückfläche FlNr. 2837/1 der Gemarkung Berg im Gau erworben. Die bisherigen Eigentümer verfolgten selbst Planungsabsichten und hatten bereits eine Vermessung sowie einen Vorentwurf eines Wohnbaugebietes beauftragt. Da sie weiterhin anteilig Grundstückseigentümer sind, sind sie an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
Wegen einer möglichen Einbeziehung weiterer, an das Grundstück angrenzender bzw. anliegender Grundstücke wurden mit den jeweiligen Grundstückseigentümern Gespräche geführt. Einer Überplanung hat der Eigentümer des Grundstückes FlNr. 2827 der Gemarkung Berg im Gau zugestimmt.

Durch den Bebauungsplan sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Ausweisung stellt aus Sicht der Gemeinde eine bauliche Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs in Alteneich mit einer geringfügigen Verdichtung dar, die mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist. Durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung sollen künftige Vorhaben, dem vorhandenen Bestand der näheren Umgebung entsprechend, ermöglicht werden.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die Gemeinde Berg im Gau möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf 8 Bauparzellen schaffen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt, durch gestalterische Festsetzungen soll eine lockere Bebauung mit zeitgemäß gestalteten Gebäuden ermöglicht werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit wird dem Gebietscharakter der näheren Umgebung, in dem sich überwiegend Einfamilienhäuser befinden, Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt.

Darüber hinaus wird das zulässigen Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung auf max. 2 (II) Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe beschränkt. Die zulässige Wandhöhe wird in Zusammenschau mit den errichteten Vollgeschossen und der zulässigen Dachneigung festgesetzt. So ist bei einem Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss (I+D, zusammen mit einer steileren Dachneigung) eine Wandhöhe von max. 4,20 m zulässig, werden zwei Vollgeschosse (II) mit einer flachen Dachneigung errichtet, so sind Wandhöhen von 5,50 m bis max. 6,50 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich.

Die Höhenlage der Hauptgebäude, also die Höhe des Erdgeschosses (Oberkante Erdgeschossrohfußboden), orientiert sich am Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche. Hier ist die Außenkante der befestigten Verkehrsfläche maßgebend, also die Außenkante des Gehweges. Die Höhe des Erdgeschosses (Oberkante Erdgeschossrohfußboden) darf max. 0,30 m über dem Schnittpunkt der bergseitig gelegenen, gedachten Wandflucht mit der Gehwegsaußenkante zu liegen kommen. Diese Festsetzung reguliert die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zum Gelände und der umgegebenen Bebauung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Hierdurch wird die Umsetzung des Bebauungskonzeptes verfolgt bzw. die Parzel-

lierung des Baugebietes vorgegeben. Außerdem werden hierdurch Bereiche von Bebauung frei gehalten, die gewisse Mindestabstände zum öffentlichen Bereich (Verkehrsfläche) sowie zur Nachbarbebauung gewährleisten.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten, wobei untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO diese überschreiten dürfen.

Es sind der Umgebung entsprechend nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper entstehen zu lassen.

Für Hauptgebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D) und einer zulässigen max. Wandhöhe von 4,20 m sind demnach nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, zur Gebäudelängsseite parallelem First mit einer Dachneigung von 38°- 45° zulässig. Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen und einer zulässigen max. Wandhöhe von 6,50 m sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, zur Gebäudelängsseite parallelem First, jeweils mit einer Dachneigung von 15°- 25° zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich naturrote bzw. rotbraune oder anthrazit bzw. graufarbene matte (nicht glänzende) Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Dachform und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zu gestalten, alternativ sind auch Flachdächer und flach, bis max. 18° geneigte Pultdächer zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) darf je Dachseite in Summe max. 2/3 der Länge des Dachs betragen. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dacheinschnitte wie z.B. Dachloggien sind unzulässig.

Nicht aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum wird davon ausgegangen, dass pro Wohneinheit in der Regel mindestens 2 Pkw genutzt werden. Daher sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

5.6 Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen

Das Gelände darf an die Straßenhöhe angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Höhenlage des Gebäudes (OK EG RFB) werden zugelassen. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Der Böschungsfuß muss einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m aufweisen.

Die Festsetzungen zu den Stützmauern sollen bedrängende Wirkungen zu den Nachbargrundstücken vermindern. Aus gestalterischen Gründen sind sie zudem vorzupflanzen.
Um der lockeren Bebauung nachzukommen, sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände und nur als transparente Zäune zulässig. D.h. vollflächig geschlossene Zaunanlagen und Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Sockel sind unzulässig.

5.7 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird festgesetzt, dass je 300 m^2 angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen ist. Die Mindestpflanzqualität soll für eine zeitnahe und qualitätvolle grünordnerische Entwicklung des Baugebietes sorgen. Dies sowie die Festsetzung, dass Heckenpflanzungen ausschließlich mit Laubgehölzen erfolgen dürfen, dient zudem dem Erhalt bzw. der Schaffung wertvoller Lebensräume für heimische Tiere.

Außerdem werden 4 heimische Laubbäume in den öffentlichen Grünflächen sowie weitere 6 Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Bei Letzteren werden bezüglich der Baumart keine Einschränkungen vorgesehen, um auf die besonderen klimatischen Bedingungen im Straßenraum eingehen zu können.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Technische Infrastruktur

Zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erschließungsplanung des Baugebiets erstellt werden, so dass die geplanten Bauvorhaben an die zeitnah herzustellende technische Infrastruktur angeschlossen werden können.

6.2 Niederschlagswasser

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.), um den Belangen des Umweltschutzes (natürlicher Wasserkreislauf) Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (z.B. Dächer) gemäß Bodengutachten vom 19.03.2018 nicht möglich.
Das Gebiet wird im Mischwassersystem erschlossen.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Berg im Gau kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung das Bebauungsplans die maßvolle Entwicklung des Ortsteils Alteneich auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich ermöglicht.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind 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 die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • Einzel-/Doppelhausbebauung → Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	• Lage außerhalb wassersensibler Bereiche • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
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)	• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen

Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)	• Pflanzung heimischer Laub- und Obstbäume sowie Sträucher

9 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

10 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

11 Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- D-1-7333-0098: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-7333-0099: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-7333-0100: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 7.977 qm werden folgende Flächen festgesetzt.

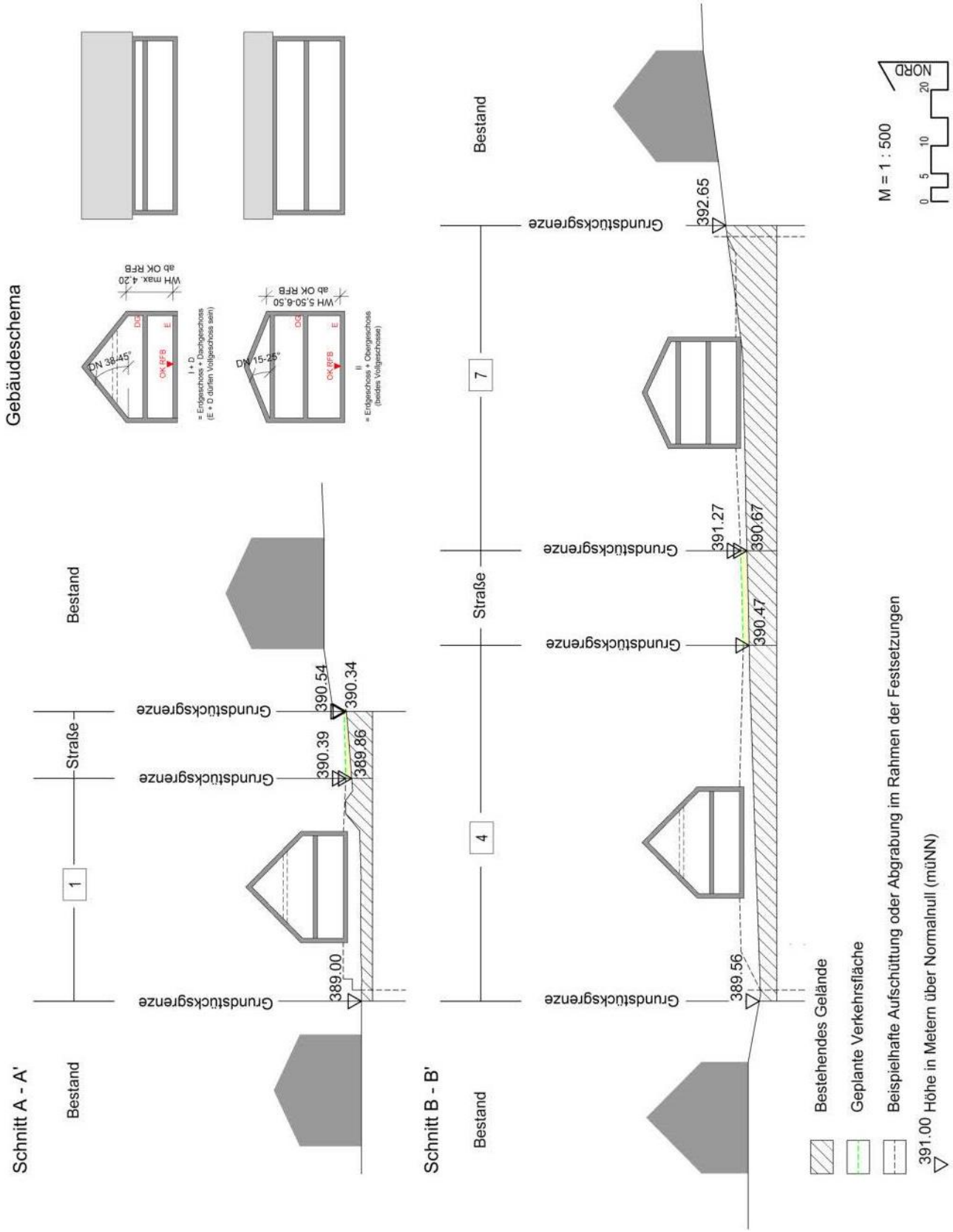
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland):	6.165 qm
öffentl. Verkehrsflächen:	1.398 qm
öffentl. Grünfläche:	414 qm

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird im Ortsteil Alteneich auf 8 Parzellen Baurecht für 8-14 Wohneinheiten (bei der dargestellten Parzellierung mit Einzel- und Doppelhäusern) geschaffen.

Nach Herstellung der Baugebietserschließung ist mit einer Vergabe der Grundstücke und deren anschließender Bebauung in einem kurzfristigen Planungshorizont nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Durch die getroffenen Festsetzungen geht die Gemeinde Berg im Gau davon aus, dass sich die Vorhaben städtebaulich wie landschaftlich in den Ort und die angrenzende Bebauung einpassen.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

ANLAGE GEBÄUDESCHEMA UND SCHEMASCHNITTE