

Begründung

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

bezogen auf die Ergänzungssatzung Nr. 1 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3. Alt. BauGB "Lüssäcker 1" der Gemeinde Engelthal, Ortsteil Prosberg

Bisherige Flächennutzung / Umweltbelange

Das Ergänzungsgebiet bestehend aus einer Grünfläche geringer Bedeutung der Kategorie I sowie einer Ackerfläche, bestehend aus den Flur Nummern 578 und 574 (TLFL.). Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Stichstrasse mit der Flur Nummer 578/2. Die Grundstücke werden derzeit als gemähtes Grünland und bestellter Ackerfläche bewirtschaftet. Als Eingrünung sind auf der Teilfläche von Flurnummer 574 bereits einzelne Obstbäume vorhanden (ca. 550 qm), welche zum Teil bestehen bleiben und außerhalb der Baugrenze liegen.

Durch die neue geplante Wohnbebauung wird eine vorhandene Lücke im Ortsbild geschlossen. Die neuen Grundstückspartellen liegen in der direkten bestehenden Häuserflucht des Ortsbildes. Eine unnatürliche Aufweitung des Ortes in die Landschaft ist nicht gegeben. Durch die bestehende umliegende Nachbarbebauung besteht bereits der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der teilweisen Fällung von Obstbäumen und aufgrund der Zunahme an Bodenversiegelung wird im Übergang zum bestehenden Ackerland eine neue Ausgleichsfläche (ca. 850 qm) mit neuer Bepflanzung gemäß Anlage 3a geschaffen..

Umweltbelange

Checkliste zur Bewertung der Schutzgüter

| Schutzgut | Planungsvoraussetzung | Voraussetzung erfüllt (Ja / Nein) |
|----------------------|--|-------------------------------------|
| Art d. baul. Nutzung | Allgemeines Wohngebiet (n. § 4 BauNVO) | Ja |
| Maß d. baul. Nutzung | GRZ unter 0,3 | Nein |
| Boden | geringe Zunahme der Versiegelung | Ja |
| Wasser /Grundwasser | keine Beeinträchtigung | Ja |
| Klima / Luft | keine Beeinträchtigung | Ja |
| Menschen | keine Beeinträchtigung | Ja |
| Pflanzen und Tiere | geringe Red. der Freiflächen/Gartenland, keine weiteren Beeinträchtigungen | Ja |
| Landschaftsbild | Angrenzend an bestehende Bebauung | Ja |
| Kulturgüter | keine Beeinträchtigung | Ja |

Auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich - in Bezug auf die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (ca. 4550 qm), der vorhandenen Grundstückssituation mit angrenzender Nachbarbebauung sowie der neu erstellten Ausgleichsfläche / Bepflanzung - wird deshalb verzichtet. Ein separater Eingrünungsplan der Ausgleichsfläche gemäß der Beschreibung Anlage 3a ist durch den Bauwerber dem Baugesuch beizulegen.