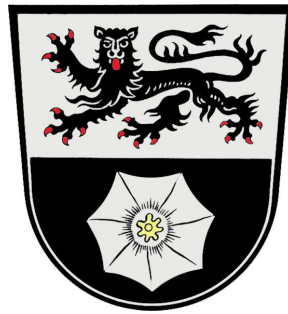


GEMEINDE BRUNNEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



ENDFASSUNG VOM 12.09.2012

Planungsträger:

Gemeinde Brunnen
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Brunnen, den

(Siegel)

.....
Th. Wagner, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung

Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629, Fax: 08252/4362
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

Bebauungsplan

Dipl.-Ing.(FH) Martin Käser
Rainer Straße 15 a
86676 Buch
Tel.: 08435/1487, Fax: 08435/1650
E-mail: kaeser.martin@t-online.de

BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung	2
A Anlass der Änderung.....	2
B Änderungsbereich	3
1 Abgrenzung	3
2 Lage und bisherige Nutzung	3
3 Verkehrsanbindung.....	3
4 Planungsrechtliche Situation	4
C Ziel der Änderung.....	4
D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung.....	5
1 Ziele der übergeordneten Planung	5
2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen.....	6
E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz	7
F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung	8
G Sonstiges	8
H Umweltbericht	9

Vorbemerkung

Die Gemeinde Brunnen verfügt über einen mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 26.04.2000 (Az. 25-610-2/2) genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung rechtswirksam und seither zweimal geändert wurde. Die im Änderungsbereich angestrebte Nutzung stimmt nicht mit den Darstellungen in der bisher rechtskräftigen Planfassung überein. Daher wird die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Brunnen hat in der Sitzung vom 10.03.10 beschlossen, für das Baugebiet „Am Anger“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird vom Ingenieurbüro Käser, Ehekirchen-Buch erstellt. Als erkennbar wurde, dass der Bebauungsplan zu stark von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abweichen wird, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 19.01.2011 der Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen beauftragt.

A Anlass der Änderung

In der Gemeinde Brunnen besteht in den Ortsteilen eine dauerhafte Nachfrage nach geeigneten Bauplätzen. Im Ortsteil Hohenried ist aktuell nur noch eine geringe Anzahl von Bauplätzen verfügbar. Das Baugebiet „Hohenried-Schusterberg“ ist bis auf einige wenige Plätze bereits bebaut. Im zusammengeführten Baugebiet „Hohenried-Nord“ sind die wenigen, noch nicht bebauten Parzellen in privatem Besitz und stehen damit nicht zur Verfügung.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von der Gemeinde Brunnen mehrere Standorte auf ihre Eignung für künftige Siedlungserweiterungen hin überprüft. Im Ergebnis der dabei vorgenommenen Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass sich der vorliegende Standort „Am Anger“ für eine weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich eignet. Das Baugebiet liegt vergleichsweise nahe am Ortszentrum und lässt sich mit geringem Aufwand erschließen. Die Anbindung an die Ortschaft, die Grundstücksversorgung ist teilweise vorhanden und kann durch Weiterführung von Anliegerstraßen sowie durch die Nähe zur Kläranlage günstig erfolgen.

Aufgrund dessen wurden im östlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet weitere Wohnbauflächen mit einer Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan seinerzeit aufgenommen. Bei der Projektierung des Baugebiets wurde deutlich, dass die örtlichen Verhältnisse besondere Anforderungen an den Städtebau, das Oberflächenwassermanagement und die Grünordnung stellen, die im Rahmen der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans schwerlich berücksichtigt werden können. Zudem wurde in der Zwischenzeit der Neubau eines Abwasserkanals für die Entsorgung südlicher Teile von Hohenried erforderlich. Dieser durchquert den Geltungsbereich von SO nach NW und gibt damit auch den Rahmen für eine zweckmäßige Erschließung des geplanten Baugebiets vor.

Mit Blick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sieht die aktuelle Flächenkulisse eine Erweiterung der Wohnbauflächen vor, die der Nachfrage nach Bauland mehr als nur kurzzeitig gerecht wird, eine sinnvolle, wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke erlaubt und in die hängige Ortsrandsituation noch landschaftsverträglich eingefügt werden kann. Dies gewährleisten umfangreiche Grün- und Maßnahmenflächen, die deutlich über die im

rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung hinausgehen und zugleich den Raum schaffen, der für die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers benötigt wird.

Die im Geltungsbereich der Änderung angestrebte Nutzung weicht daher von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen.

B Änderungsbereich

1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Grundfläche von ca. 5,8 ha. Der Änderungsbereich der Planung umfasst innerhalb der Gemarkung Hohenried die Flurstücke FINrn. 222, 223, 224 und 225 jeweils vollständig, die Flurstücke FI.Nrn. 149, 150, 184/4, 214, 219, 221 und 226 jeweils als Teilflächen. Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

2 Lage und bisherige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Hohenried. Er erstreckt sich auf nach Nord- bzw. Nordosten geneigten Hangflächen. Das Gelände im Änderungsbereich fällt von 441 m NN im Südosten nach Norden/Nordwesten hin bis auf 422 m NN im Nordwesten ab. Jenseits des im Norden an den Geltungsbereich anschließenden Tälchens, welches im Nordwesten (bei der Kläranlage) bis auf 410 m NN abfällt, steigt das Gelände wieder an und erreicht am bewaldeten Mantelbergs Höhen von bis zu 440,5 m NN.

Die überplanten Flächen werden gegenwärtig überwiegend intensiv als Acker genutzt. Am Südwestrand des Geltungsbereichs (FI.Nr. 219) befindet sich ein von Eichen dominiertes Feldgehölz. Westlich grenzt Grünland (Wiese) an, die sich auf dem anschließenden, bereits außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flurstück fortsetzt. Der Nordwestrand des Plangebiets wird durch einen in SW-NO-Richtung verlaufenden Ranken markiert.

Den Nordostrand des Geltungsbereichs bildet ein Grünweg (FI.Nr. 226), der weiter östlich auf den geschotterten Flurweg trifft, der am Fuß des bewaldeten Mantelbergs verläuft.

Am Südostrand des Plangebiets befindet sich ein Flurweg, der die Straße ‚Am Anger‘ nach Osten hin als Schotterweg fortsetzt.

Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft zwischen bestehendem Wohngebiet und Feldflur ein Grasweg.

3 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die beiden westlich gelegenen

gemeindlichen Ortsstraßen ‚Am Anger‘ und ‚Bernhard-Stark-Straße‘. Die genannten Straßen sind ausreichend dimensioniert, so dass der zu erwartende Anliegerverkehr aus dem geplanten Baugebiet ohne Störungen sicher aufgenommen werden kann.

4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen stellt den größten Teil des geplanten Baugebietes als Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung dar, die restlichen Flächen (im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs) als Flächen für die Landwirtschaft.

C Ziel der Änderung

Die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Brunnen, am Standort „Am Anger“, eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland, die sowohl den Möglichkeiten wie den speziellen Anforderungen des gewählten Standorts gerecht wird.

Die Führung des Anliegerverkehrs ist so geplant, dass ein geschlossener Ring zu den bestehenden Sammel-Anliegerstraßen (‚Am Anger‘ und ‚Bernhard-Stark-Straße‘) entsteht. So kann auf die baulich schwierige Ausbildung von Wendeanlagen im vorhandenen bewegten Gelände verzichtet werden. Die Erschließungsstraße im Baugebiet überwindet die Höhenunterschiede schräg zu den Falllinien, so dass für die Straßenführung noch verträgliche Längsneigungen ermöglicht werden. Die geplante Erschließung, welche im Änderungsbereich als Verkehrsflächen – Örtliche Straßen (gem. § 5, Abs. 2, Nr. 3 BauGB) dargestellt werden, erfordert nach Norden und Osten hin eine Ausweitung der Wohnbauflächen über den Umfang hinaus, der im rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt ist. Für einen am Ostrand des bestehenden Baugebiets verlaufenden öffentlichen Weg erfolgt in Übereinstimmung mit der Planung im Bebauungsplan, aber abweichend von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan, eine Darstellung nicht mehr als örtliche Straße, sondern als undifferenzierte Verkehrsfläche (gem. § 5, Abs. 2, Nr. 3 BauGB). Dort wo die neu geplanten Bauflächen an den besagten Fußweg grenzen, ist ein Grünstreifen vorgesehen, der den Rahmen für die Gestaltung eines attraktiven, öffentlichen Fußwegs vorgibt.

Die zusätzlichen Bauflächen werden als Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB) dargestellt. Mit dem Umfang der Darstellung soll der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen längerfristig (d.h. auf min. 15-20 Jahre) abgedeckt werden können. Die Erschließung des Baugebiets soll dabei bedarfsgerecht in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die im Änderungsbereich dargestellten Bauflächen sollen dabei an dieser Stelle den endgültigen Ortsrand markieren.

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu regeln. Besonderes Augenmerk ist angesichts der Hanglage auf die Höhenentwicklung im

Baugebiet zu legen.

Neben den Bau- und Verkehrsflächen werden im Zuge der Änderung in großem Umfang Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB) und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB) dargestellt, um die Rahmenbedingungen für eine hinreichende Einbindung der bestehenden und zusätzlichen baulichen Anlagen in die Landschaft sicherzustellen. Die am Ostrand des Änderungsbereichs liegenden Flächen können zudem für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers genutzt werden.

Mit den dargestellten Flächen gem. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB wird zugleich der Raum geschaffen, eingriffsnah den gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf abzugelten. Näheres hierzu wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2006

Die Gemeinde Brunnen gehört zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Ingolstadt, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Schrobenhausen.

- Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip) [AI 1.1.1; Ziel, Z].
- Es ist anzustreben, Natur und Landschaft bei Planungen und Maßnahmen möglichst so zu erhalten und weiter zu entwickeln, dass – aufbauend auf natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten – jeweilig vorhandene naturräumliche Potenziale besondere Berücksichtigung finden [B I 2.2.1; Grundsatz, G]
 - Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. [G]
 - Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. [Z]
 - Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten. [G].
 - Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. [Z]

Regionalplan Region 10 (Ingolstadt)

Brunnen gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Schrobenhausen. Nächst gelegenes Kleinzentrum ist der rund 5 km südlich gelegene Ort Hohenwart (bezogen auf Ortsteil Hohenried).

Das Hügelland um Hohenried ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ dargestellt. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP BI 8.2 (Z)]. Die im RP für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht zwingend entgegen. Sie können als Ansatzpunkte für die Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden: Erhalt [bzw. Entwicklung] von Magerrasen, Gehölzstrukturen, struktur- und artenreiche Waldsäumen.

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Das Ziel, im Ortsteil Hohenried bedarfsgerecht Wohnbauland für Bauwerber anzubieten, steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Planung. Leerstehende Bausubstanz oder brachliegende (also unbebaute) Grundstücke stehen in Hohenried kaum noch zur Verfügung. Daher ist eine Nutzung von Innenraumpotenzial durch eine Umnutzung und Nachverdichtung im Ortsteil Hohenried nicht in nennenswertem Umfang möglich. Auch innerhalb bereits bestehender Baugebiete sind keine größeren Bauflächenpotenziale mehr vorhanden. Im Baugebiet `Hohenried-Schusterberg´ sind nur noch sehr wenige freie Bauplätze vorhanden. Im zusammengeführten Baugebiet `Hohenried-Nord´ sind die wenigen freien Plätze im Privatbesitz und stehen somit aktuell nicht zur Verfügung. Für genauere Angaben zur aktuellen Situation von Angebot und Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet Brunnen bzw. im Ortsteil Hohenried sei auf die diesbezüglichen Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von der Gemeinde Brunnen mehrere Standorte auf ihre Eignung für künftige Siedlungserweiterungen hin überprüft. Im Ergebnis der dabei vorgenommenen Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass sich der vorliegende Standort „Am Anger“ für eine weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich eignet. Der überplante Standort befindet sich in der Nähe von Kirche und Kindergarten. Die Erschließung ist im Ansatz bereits vorhanden bzw. mit vergleichsweise geringem Aufwand herzustellen. Das Gebiet eignet sich damit in besonders, um erschwingliche Bauplätze für junge Familien zu schaffen. Der Standort ist dabei gut angebunden an die Ortsmitte und die in jüngster Zeit entstandenen Wohngebiete am Nordrand von Hohenried.

Der Ort Hohenried selbst liegt auf einem Geländerücken, der vom Donaumoos her gut einsehbar ist. Die bestehende Bebauung, insbesondere die Ortskirche prägt bereits heute das Landschaftsbild. Die vorliegende Planung betrifft Hangflächen, die von ihrer Geländehöhe her deutlich unterhalb dem Niveau der Ortskirche (454 m NN) bzw. dem des Südrands von Hohenried liegen. Bezogen auf die Fernwirkung ist infolge der Bebauung, die durch die vorliegende Änderung vorbereitet wird, grundsätzlich keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten, sofern die künftige Bebauung in ihrem Umfang gegenüber dem Bestand untergeordnet bleibt. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanungen geeignete

Maßgaben bzgl. Anordnung der Baukörper bzw. dem Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Im Nahbereich wird die Einsehbarkeit insbesondere durch den im Norden liegenden bewaldeten Mantelberg deutlich eingeschränkt. Gleichwohl sind wegen der Hanglage besondere Vorkehrungen im Planungskonzept erforderlich, um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds wirksam zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Bauflächen liegt dabei im Osten der Hangflächen. Der westlich der Hangmitte gelegene Bereich wird für grünordnerische Maßnahmen (Eingrünung sowie Ausgleich) vorbehalten. Auch am Ostrand wird durch die umfangreiche Darstellung von Grün- und Maßnahmenflächen, der Rahmen für eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Siedlungskörpers geschaffen.

Sowohl bei den städtebaulichen und architektonischen Vorgaben wie auch bei den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist das besondere Augenmerk auf die Einpassung des Baugebiets in die exponierte Situation zu legen. Durch umfangreiche Anstrengungen bei der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und durch eine Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung (v.a. Anordnung/ Höhenentwicklung mit Bezug auf das Gelände) kann eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und ein auch aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbarer neuer Siedlungsrand entwickelt werden.

Unter diesen Voraussetzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen sind, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht und dass den Belangen von Natur und Landschaft im gebotenen Umfang bei der Planung Rechnung getragen wird.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Die für die Standortserweiterung benötigten Flächen werden im geänderten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu schaffen, werden Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Letztere können als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen werden. Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Aufgrund des Umfangs der dargestellten Maßnahmenflächen ist davon auszugehen, dass die dargestellten Flächen den tatsächlich für das Baugebiet benötigten Bedarf an Ausgleichsfläche übersteigen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 5,8 ha. Die als Wohnbauflächen dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von zusammen 2,8 ha ein. Auf Verkehrsflächen entfallen 0,9 ha. Die Gesamtfläche der Grün- und Maßnahmenflächen beläuft sich auf 2,1 ha.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Wohnbauflächen	2,8	48,3
Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege)	0,9	15,2
Grünflächen/ Flächen zum Schutz zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,1	36,5
Geltungsbereich Änderung, gesamt	5,8	100

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan erstellt. Weitere Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zu finden.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen.

H Umweltbericht