

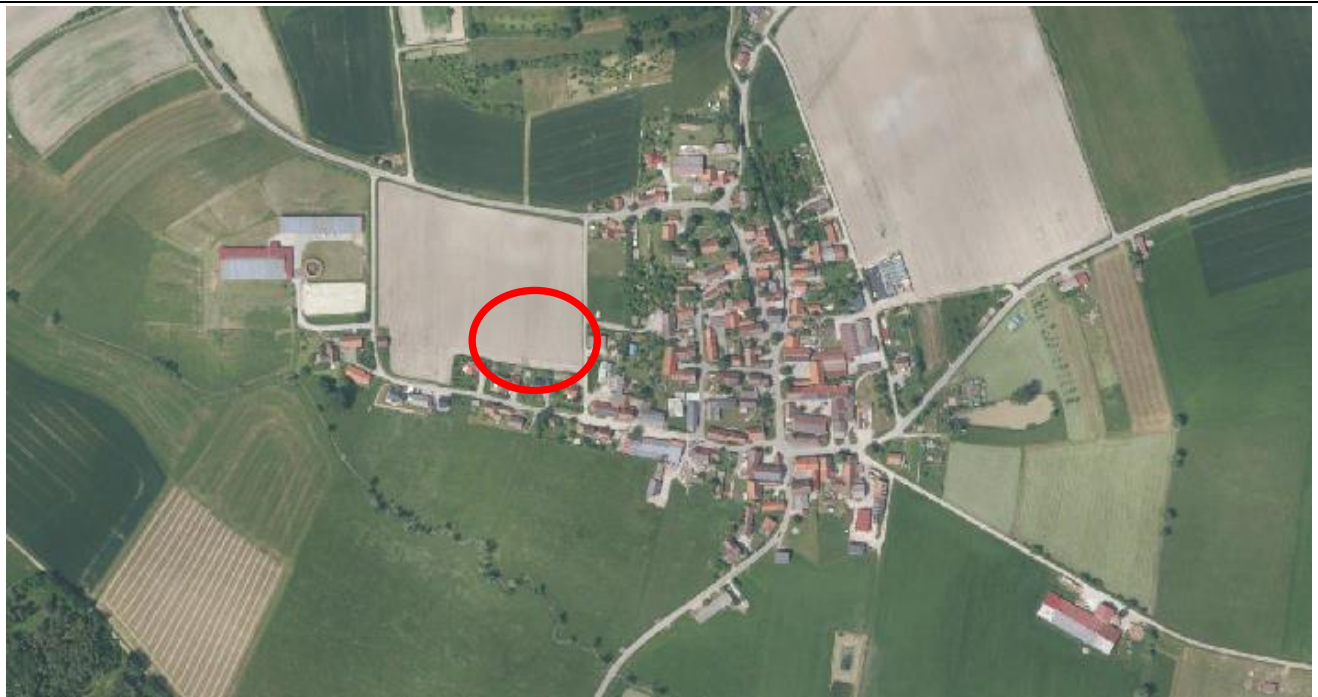


# Gemeinde Geslau

Lkr. Ansbach

## Bebauungsplan für das Wohngebiet "Mühlfeld"

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



## Begründung

Entwurf / Stand: 04.04.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB) .....	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	4
5. Bedarfsermittlung .....	7
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
7. Erschließung .....	9
8. Emissionen, Immissionen .....	10
9. Denkmalschutz .....	11
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	11
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	11
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	12
13. Artenschutzrechtlichen Belange .....	12
14. Grünordnung .....	12
15. Umweltbelange .....	12

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Anlass für die geplante Ausweisung eines Wohngebietes ist die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen von Bürgern aus Stettberg.

Die Gemeinde möchte den jungen Familien, die in Stettberg groß geworden sind und auch weiterhin in ihrem Heimatdorf bleiben wollen, dem Bau des Eigenheimes zu ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Wohnbauflächenentwicklung für den örtlichen Bedarf, sowie die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 6 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Stettberg.

## **2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)**

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die im Süden und Osten an bestehende Bebauung angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß § 13b BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist. Bei vorliegender Planung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die überbaubare Fläche beträgt ca. 1.700 m<sup>2</sup>, somit ist der Schwellenwert nicht erreicht.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Gebiet ist östlich und südlich von Bebauung umgeben.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Schon- und Schutzflächen nach BNatschG sind nicht betroffen.

Stettberg liegt innerhalb des Naturpark Frankenhöhe, jedoch außerhalb der Schutzzone.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Wohngebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Stettberg, direkt angrenzend an bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

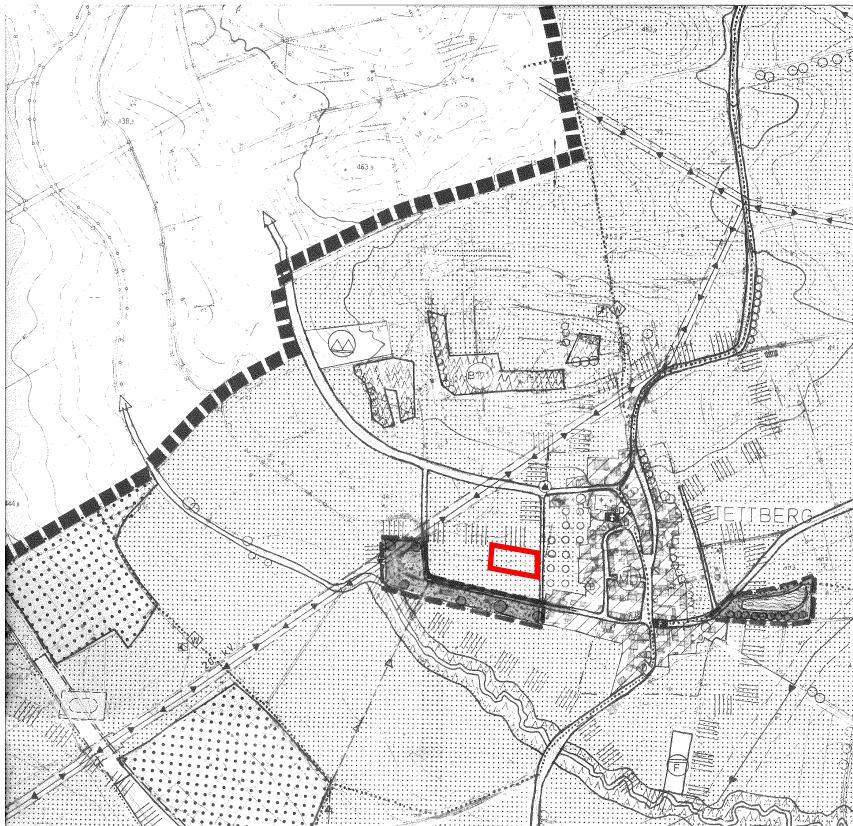
- Im Süden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch bestehende gemischte Bebauung
- Im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 68 (teilw.), 69/3 und 70 (teilw.) der Gemarkung Stettberg.

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



*(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau mit Umgriff des Bebauungsplanes)*

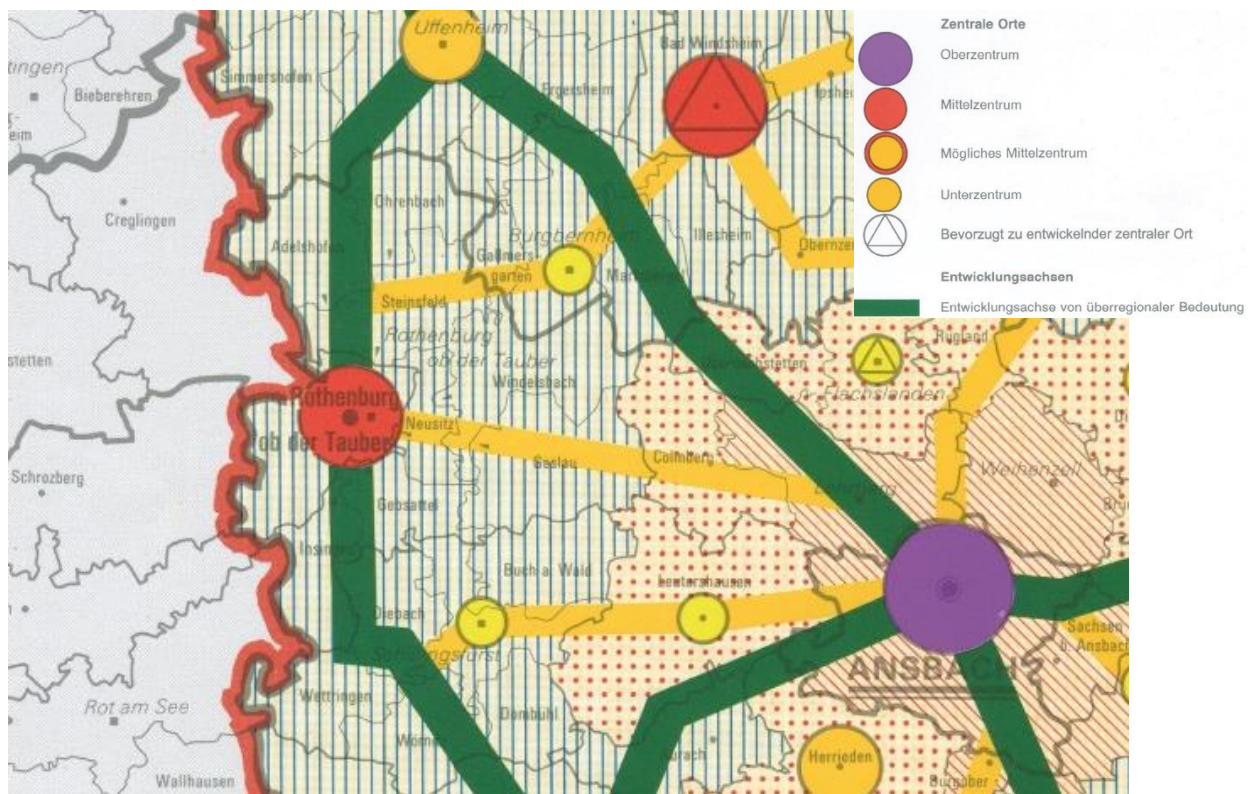
Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der von Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der

Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Flächennutzungsplanänderung bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Am südöstlichen Ortsrand von Stettberg haben sich in der Vergangenheit bereits Wohnbauflächen entwickelt. Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine Erweiterung, direkt angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich größtenteils am östlichen Ortsrand von Stettberg. Eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen an dieser Stelle entspricht den Planungszielen der Gemeinde. Weitere ungenutzte Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich geändert.

### Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Geslau hat keine Zentrumsfunktion. Das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. befindet sich ca. 10 km westlich. Geslau liegt entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. und das Oberzentrum Ansbach verbinden.



*Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)*

Folgende Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

### **LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern**

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes

insbesondere für

Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) 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 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

### **RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet**

7. 1. 4. 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(...)

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung in direktem Anschluss an bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

## **5. Bedarfsermittlung**

### **Statistische Grundlagen**

Die Gemeinde Geslau hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2010 grundsätzlich eine leicht rückläufige Einwohnerentwicklung, jedoch seit 2018 eine positive Entwicklung, die lt. Statistik vor allem durch ein deutliches positives Wanderungssaldo begründet ist. Die Einwohnerzahl Ende 2020 liegt bei 1.340 EW.

Bei Betrachtung der Altersstruktur handelte es sich bei den Zuzügen um viele Junge Familien, da die Altersstruktur der 18 – 30-Jährigen im Vergleich zu 2011 deutlich anstieg. Die Entwicklung trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung der Gemeinde Geslau nachhaltig gestärkt.

Bis zum Jahr 2033 wird für die Gemeinde Geslau jedoch eine leicht abnehmende Bevölkerung auf etwa 1.330 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll.

### **Innenentwicklungspotentiale / Alternativenprüfung**

Ziel ist es die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB). Auch die Gemeinde Geslau ist bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben. So konnte ein leerstehendes Gebäude im Ortskern von einem Bauträger erworben werden, um dort ein Mehrfamilienhaus zu realisieren.

Weiterhin läuft aktuell ein Dorferneuerungsverfahren mit einigen Plänen zur Um- bzw. Neugestaltungen von Straßen und Plätzen. Zudem werden die Bewohner über Förderungen zur Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von Wohn-, Wirtschafts-, und Nebengebäuden beraten. Ziel der Maßnahmen ist die Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande. Die städtebaulich unbefriedigenden Zustände werden verbessert, um den ländlichen Raum zu stärken und Leerständen, bzw. drohenden Leerständen entgegenzuwirken. Mit Beratungen zu den Umnutzungen ehemaliger Stallungen oder Nebengebäuden ist es Ziel die Innenentwicklung voranzutreiben.

Aktuell sind keine Leerstände vorhanden. Eventuell ungenutzte Nebengebäude mit den als Garten oder landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen derzeit nicht zu Verfügung.

Um den örtlichen Bedarf zu decken, stellt die vorliegende Fläche die einzige verfügbare Fläche dar.

In Stettberg sind noch landwirtschaftliche Betrieb mit Tierbestand vorhanden. Diese befinden sich im Wesentlichen östlich der Ortsdurchfahrt. Die Wohnbebauung entwickelte sich am westlichen Ortsrand. Das neue Baugebiet schließt daran direkt an. Alternativen sind derzeit nicht vorhanden.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung des Ortsteils Stettberg. Es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils, für die örtliche Bevölkerung. Aus diesen Gründen wird bei den Innenentwicklungspotentialen nur Stettberg betrachtet.

### **Bedarfsbegründung**

Die Gemeinde Gelsau besteht neben dem Kernort noch aus 13 weiteren Ortsteilen. Ziel ist es, neben der Baulandentwicklung im Hauptort auch der Nachfrage in den Ortsteilen durch ein angemessenes Angebot an Bauland gerecht zu werden. Die Ortsteile sollen als Lebensraum bewahrt werden, um Abwanderung ortsansässiger Familien entgegenzuwirken

Der Bebauungsplan richtet sich nach dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bürger. Der Gemeinde liegen bereits 3 verbindliche Anfragen nach Bauplätzen vor.

Verfügbare Baulandreserven oder Leerstände stehen in Stettberg aktuell nicht zur Verfügung, so dass im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung die Ausweisung von neuen Flächen geboten ist.

Bei den 6 neuen Bauplätzen handelt es sich im Vergleich zur Gesamtgröße des Ortsteils um eine organische Entwicklung um den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken.



## **6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung für das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

Die vorliegende Planung sieht ca. 6 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 790 m<sup>2</sup> vor. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit Baugrundstücken für Einzelhäuser vor.

Aufgrund der relativ großen Grundstücksgröße wird nur eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, um die versiegelten Flächen etwas einzuschränken. Angepasst an die bestehende Bebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei den Hauptgebäuden ist die maximal zulässige Gesamthöhe zulässig.

Um den bestehenden dörflichen Charakter etwas zu wahren, sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 48° Grad zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer möglich, diese sind aber begrünt auszuführen.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung und der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen, sowie zur Einfriedung festgesetzt.

## **7. Erschließung**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Abzweigung der bestehenden Ortsstraße. Die Zufahrt endet mit einer Wendeanlage. Langfristig sieht ein Gesamtkonzept eine Bebauung bis hin zur „Stettberger Mühle“ vor, das bedarfsgerecht umgesetzt wird. Dafür ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss des bestehenden Mischwasserkanals.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu hergestellten Regenwasserkanal mit Ableitung über Wegseitengraben in den bestehenden „Ödenbach“.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf dem jeweiligen Grundstück in Rückhaltezysternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche zurückzuhalten und gedrosselt der gemeindlichen Regenwasserleitung zuzuführen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägig gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Starkregenereignissen wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein Umlaufgraben mit Anschluss an die Regenwasserableitung vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

## **8. Emissionen, Immissionen**

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt zwar in einem Gebiet, der durch Wohngebäude geprägt ist.

Südöstlich grenzt in ca. 40 m Entfernung ein Landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung zur Direktvermarktung. Der Betrieb besteht aus ca. 8 Mutterkühen mit 8 Jungtieren. Erweiterungsabsichten sind nicht vorhanden.

Die Emissionsquellen durch die Tierhaltung setzt sich gem. GIRL wie folgt zusammen:

Kühe und Rinder                      GV/Tier: 1,2 = 9,6 GV(Großvieheinheit)

Jungtiere 0,5 – 1 Jahr)              GV/Tier: 0,4 = 3,2 GV(Großvieheinheit)

So ergibt sich insgesamt eine Großvieheinheit von 12,8 GV

Der Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft hat eine bayernweit einheitliche Abstandsregelung für Rinderhaltungen erarbeitet. Dabei können in der Abhängigkeit von Tierzahlen (in Großvieheinheiten) Mindestabstände zwischen Wohnbebauung und Rinderhaltungsbetrieben ermittelt werden.

Bei einer GV – Anzahl von 13 ist bei Wohnbebauung ein Mindestabstand von ca. 45 m einzuhalten, um schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können.

Dieser kann mit Ausnahme an der südöstlichsten Ecke des Wohngebietes eingehalten werden.

Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich kann die Geruchsemission als ortsüblich betrachtet werden als üblich zu bewerten und von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

Entsprechende Hinweise sind in den Festsetzungen enthalten.

Bei der „Stettberger Mühle“, westlich des Plangebietes handelt es sich um einen Pferde – Ausbildungsstall mit ca. 10 – 15 Pferde. Der Abstand zur geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 150 m.

Pferde                      GV/Tier: 1,1    GV(Großvieheinheit) 16,5

Bei einer GV – Anzahl von 16,5 ist bei Wohnbebauung ein Mindestabstand von ca. 50 m einzuhalten, um schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können.

Der Abstand zur geplanten Bebauung beträgt ca. 150 m. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der ausreichenden Entfernung ausgeschlossen werden.

Weitere Tierhaltende Betriebe mit Rinderhaltung befinden sich mindestens 200 m östlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht zu erwarten.

## **9.     Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **10.   Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **11.   Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

## **12. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

## **13. Artenschutzrechtlichen Belange**

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein saP Gutachten erstellt. Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht.

## **14. Grünordnung**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen.

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Die Ortsrandeingrünung Richtung Norden erfolgt durch eine 2-reihige Hecke.

Die Grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung sind vollumfänglich zu beachten.

## **15. Umweltbelange**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 b), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 04.04.2022

**Ingenieurbüro Heller GmbH**