



**Gemeinde Geslau**  
Landkreis Ansbach

## **Bebauungsplan**

### **"Am Kreuthbach"**

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



## **Begründung**

**VORENTWURF / Stand: 06.03.2023**

Entwurfsverfasser:

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. Bedarfsbegründung .....	4
5. Alternativenprüfung.....	5
6. Übergeordnete Planungen.....	6
7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
8. Erschließung.....	10
8.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
8.2. Ver- und Entsorgung .....	10
9. Wasserrechtliche Belange .....	11
10. Emissionen, Immissionen .....	11
11. Denkmalschutz.....	12
12. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	12
13. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	12
14. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	13
15. Artenschutzrechtliche Bewertung .....	13
16. Umweltbericht.....	14

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

Anlass der Planung ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Geslau.

Es sind keine gemeindlichen Grundstücke mehr vorhanden. Die gemeindlichen Grundstücke in den Baugebieten wurden alle mit Bauzwang verkauft und sind auch teilweise schon bebaut.

Mit der vorliegenden Planung soll südöstlich des Ortszentrums die Erschließung von ca. 25 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Mit der Planung können teilweise Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und es kann eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen mit Nähe zum Ortskern geschaffen werden, da weitere Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für die Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung in Geslau.

## **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 Norden 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.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt 2,3 ha; die überbaubare Fläche beträgt bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ca. 9.200 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> ist somit 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 geplante Wohngebiet schließt im Norden direkt an bestehende Bebauung an.

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.

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

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Geslau. Der Ortskern befindet sich ca. 500 m nördlich.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und die Talau des „Kreuthbach“
- im Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden durch bestehende Wohn- bzw. gemischter Bebauung.
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und gemischter Bebauung

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,35 ha und umfasst eine die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 93/1, 200 (teilw.) 201 (teilw.) der Gemarkung Geslau.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit im unbebauten Teilbereich landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teil, im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich leerstehende Gewerbehallen, die mit vorliegendem Bebauungsplan überplant werden und ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt werden können.

### **4. Bedarfsbegründung**

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Gelsau ist in den letzten 10 Jahren konstant. Der Bevölkerungsstand im gesamten Gemeindegebiet liegt Ende 2021 bei 1.348 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2033 wird eine leicht abnehmende Bevölkerung auf ca. 1.260 Einwohner prognostiziert.

In Geslau besteht seit 2015 eine stark ansteigende Geburtenrate, was zu einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung beiträgt. Diese Entwicklung macht sich auch in der Altersstruktur der Bevölkerung bemerkbar, die unter 6-Jährigen haben sich im Vergleich zu 2011 sehr positiv entwickelt. Die steigende Geburtenrate lässt auf viele Junge Familien schließen, was zur Stabilisierung der Altersstruktur beiträgt, den demographischen Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Geslau nachhaltig stärkt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist auch durch ein positives Wanderungssaldo begründet.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung besteht nach wie vor die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Es wird auch weiterhin von einer wachsenden bzw. mindestens gleichbleibenden Bevölkerung ausgegangen.

Der Bebauungsplan richtet sich größtenteils nach dem Eigenbedarf der örtlichen Bürger.

Der demografische Wandel und der nicht ausgeglichene Wohnungsmarkt in Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) bringt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit sich. Auch dieser kann mit vorliegender Planung gedeckt werden.

## **5. Alternativenprüfung**

Die Wohnbauentwicklung beschränkt sich, bis auf die bedarfsgerechte organische Entwicklung eines jeden Ortsteils, auf den Hauptort Geslau.

In Geslau stehen neben den in der vorliegenden Planung enthaltenen Innenentwicklungsmöglichkeiten, derzeit keine weiteren Innenentwicklungspotentiale für Wohnbebauung zur Verfügung. Im Bereich der gemischten Bebauung im Ort gibt es keine Leerstände oder Baulücken, die aktuell für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind keine weiteren ungenutzten Wohnbauflächen dargestellt.

Um Alternativen zu prüfen wurden die Leerstände und die Baulücken in Geslau erfasst:

### Leerstände

In Geslau gibt es aktuell 3 Leerstände im Ortskern. Einer davon konnte bereits verkauft werden. Die anderen beiden stehen derzeit noch nicht zum Verkauf, dieser wird aber durch Anfragen der Gemeinde weiterverfolgt.

### Baulücken

Die Bauplätze in den östlich gelegenen Wohngebieten sind alle mit Bauzwang verkauft und teilweise bereits bebaut. Eine Baulücke ist Eigentum des Schützenvereins und steht aufgrund des Eigenbedarfes nicht zu Verfügung. Weitere vier Baulücken befinden sich im Bereich der gemischten Bebauung des Ortskerns. Diese werden als Garten oder landwirtschaftlich genutzt. Bei den Eigentümern besteht ebenfalls aktuell keine Verkaufsbereitschaft.

Um auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu haben und den Bedarf, hauptsächlich örtlicher Interessenten zu decken ist es erforderlich neue Bauplätze auszuweisen.

Um den bestehenden Bedarf an Bauplätzen zu decken, stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs derzeit, auch aufgrund der Flächenverfügbarkeit, die einzige Möglichkeit dar. Bei der Fläche handelt es sich um eine ortskernnahe Fläche mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden mit der Planung ehemalige Gewerbebauten überplant und können so der Wohnnutzung zugeführt werden.

## 6. Übergeordnete Planungen

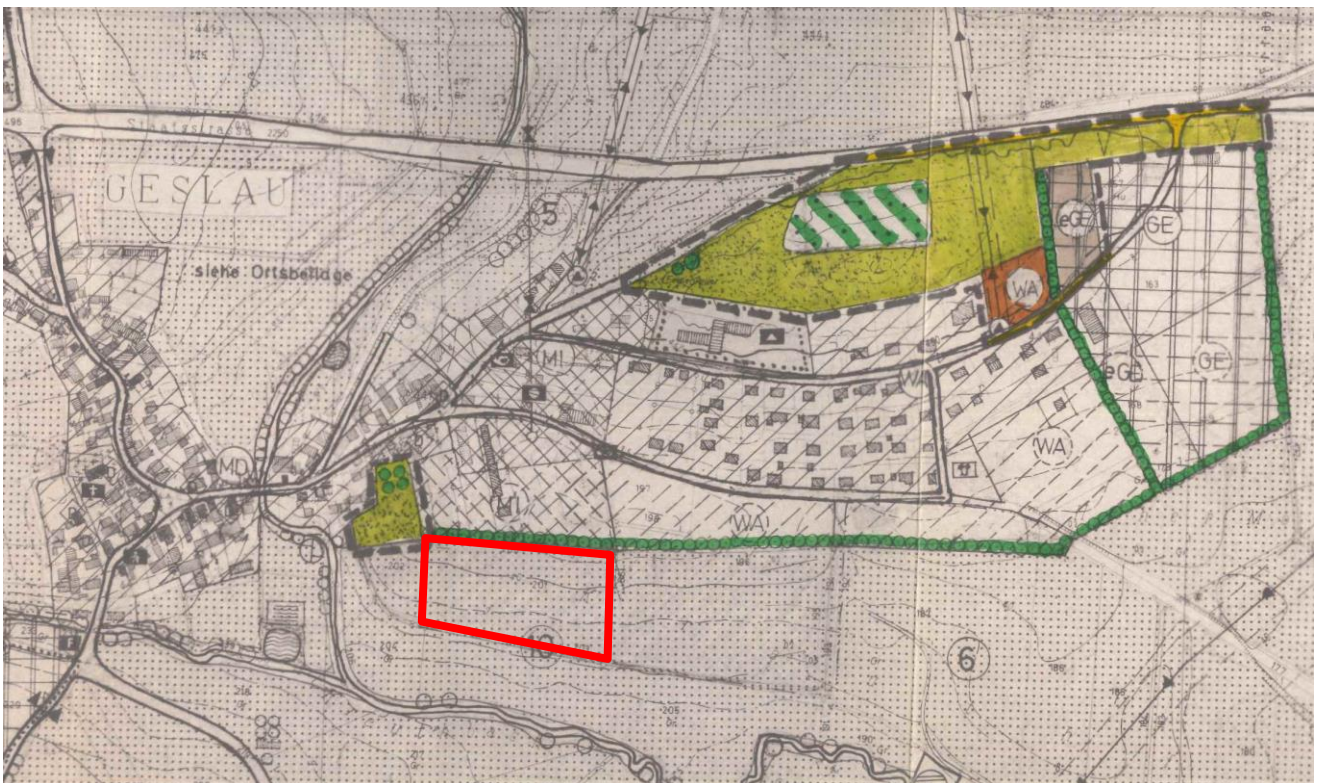
### 6.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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 geplante Wohnbauentwicklung an dieser Stelle entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Geslau. Die Wohnbauentwicklung orientiert sich östlich des Ortskerns. Eine Weiterentwicklung Richtung Osten ist nicht zielführend, da am östlichen Ortsrand gewerbliche Bauflächen entwickelt wurden. Außerdem entspricht es der städtebauliche Zielsetzung, ortskernnahe Flächen mit guter Erreichbarkeit der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln.

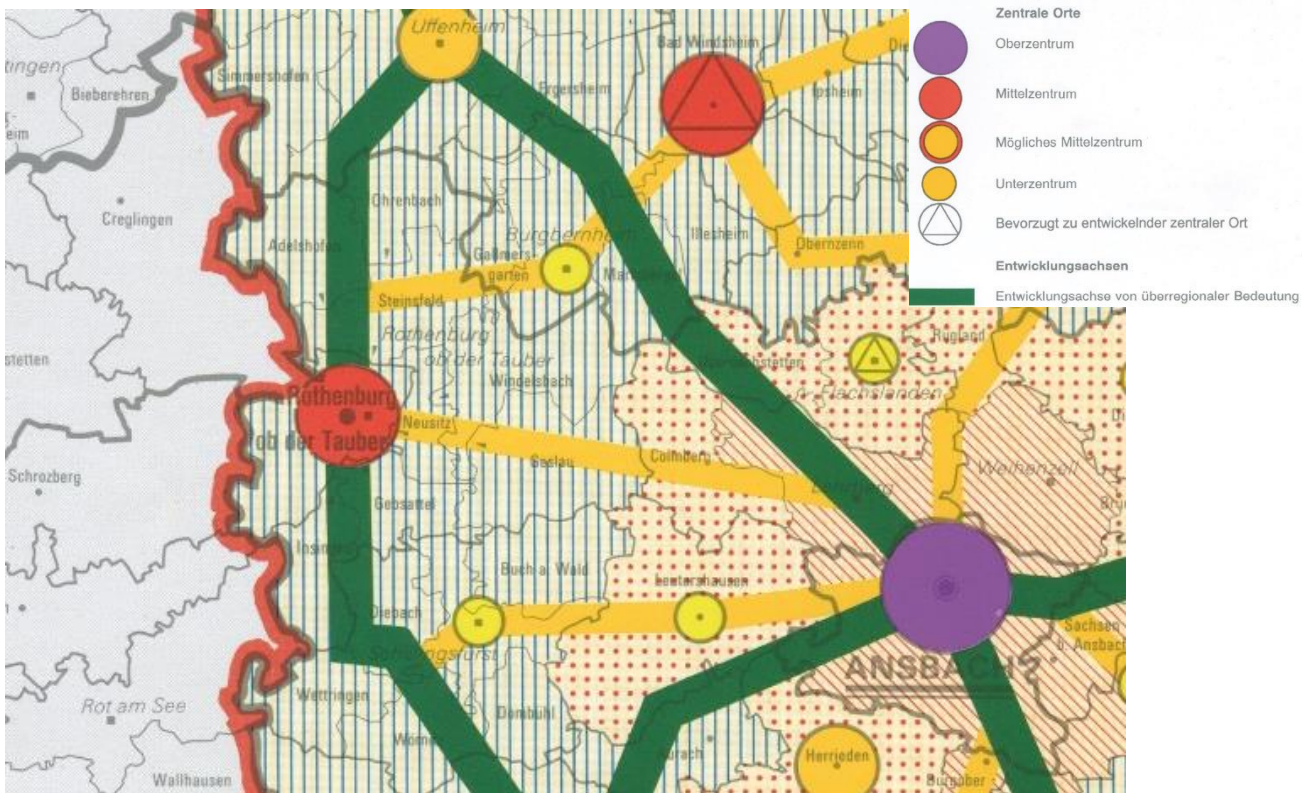
Von der angrenzenden bestehenden Bebauung sind keine Konflikte zu erwarten.



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

## 6.2. 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 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes 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 7.1 Natur und Landschaft**

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 Überplanung leerstehender Gebäude und um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben. Das Plangebiet liegt Ortskernnah und kann den Bedarf der örtlichen Bauinteressenten decken.

## **7. 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.

Es wird neben den erforderlichen Erschließungsstraßen, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für bis zu 18 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie ca. 7 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Die Fläche für die Wohnbebauung beträgt ca. 1,74 ha.

Die geplante Mischung an Geschößwohnungsbauten und Einfamilienhäusern kommt dem Bedarf nahezu aller Altersstufen entgegen.

Für die Bebauung der Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 (d.h. maximal 35 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] sind bebaubar) mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen und eine innere Durchgrünung sicherzustellen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird eine GRZ von 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] sind bebaubar) festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe wird über die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße.

Die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäude bebaubare Fläche. Sie befinden sich durchwegs in einer Entfernung von 3 m zur Bebauungsgrenze bzw. zur Verkehrsfläche; mit Ausnahme an der Grenze zur freien Landschaft. Die Baugrenze ist 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, um eine Eingrünung zur freien Landschaft hin, zu gewährleisten.

Die offen gewählten Baugrenzen ermöglichen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer sowie der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß begrenzt, um dem Bauwerbern auch hier ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück anzuordnen; im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Die Eingrünung des Gebietes erfolgt über eine Hecke auf den privaten Grundstücken. Hierbei gilt das Pflanzgebot heimischer Gehölze. Eine entsprechende Auswahlliste für die Bepflanzung ist in den Festsetzungen enthalten.

## **8. Erschließung**

### **8.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über einen bestehenden Anschluss von der „Kreutfeldstraße“. Die Innere Erschließung ist als Ringstraße mit Erweiterungsmöglichkeit Richtung Osten geplant. Richtung Süden ist ebenfalls ein Freihaltestreifen vorgesehen, um einen Anschluss an den bestehenden Weg zu ermöglichen, falls dieser ausgebaut wird. Weiterhin sind Fuß- und Radläufige Verbindungen nach Süden als Anbindung an die freie Landschaft geplant.

Im Nordosten ist ein „Minikreisverkehr“ vorgesehen, dieser ermöglicht bei Bedarf eine abschnittsweise Erschließung und dient ggf. als Quartierstreiffunkt.

### **8.2. Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Einleitung in den südlich gelegenen „Kreuthbach“. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen bei Entwässerungskonzepten, um Kanalsysteme gezielt zu entlasten und den Verbrauch von Trinkwasser zu senken.

Es wird daher festgesetzt, auf den Grundstücken Zisternen zur Nutzung des Regenwassers vorzusehen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

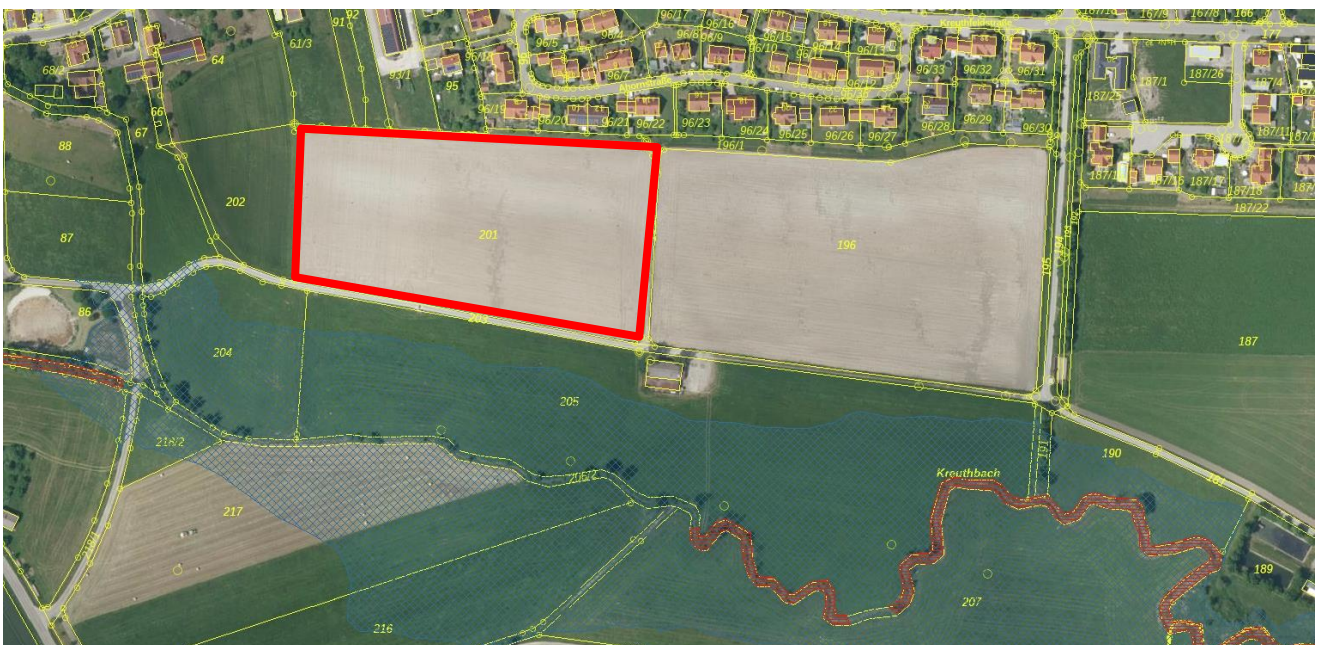
Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

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

## 9. Wasserrechtliche Belange

Südwestlich des Baugebietes verläuft der Kreuthbach, Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein 100 – jähriges Hochwasserereignis.

Eine Gefährdung auf Grund von Überschwemmungen infolge von Hochwasserereignissen kann ausgeschlossen werden.



*Luftbild mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics)*

## 10. Emissionen, Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

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

Ebenso sind keine störenden Immissionen im Baugebiet durch die angrenzende Bebauung zu erwarten.

## **11. Denkmalschutz**

### Baudenkmäler

In näherer Umgebung zum geplanten Baugebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-5-71-155-3: Wohnhaus, erdgeschossiger, teils massiv unterfangener Fachwerkbau mit einhöftigem Satteldach, wohl 2. Hälfte 18. Jh.
- D-5-71-155-4: Felsenkeller, Kellerhaus, Zwei Kellereingänge, 1706

Die Baudenkmäler befinden sich in ca. 50 m Entfernung zu dem Vorhaben. Von dem Felsenkeller aus besteht keine direkte Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden.

Das Wohnhaus liegt gegenüber des Vorhabens. Das Gebäude direkt an der Straße, in direkter Sichtbeziehung bleibt unverändert bestehen. Durch die Umnutzung der bestehenden Hallen wird eine städtebauliche Aufwertung erreicht.

Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

### Bodendenkmäler

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.

## **12. 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.

## **13. 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.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

*"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."*

erfolgen.

#### **14. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

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

Südlich fließt der „Kreuthbach“ mit einigen kartierten Biotopflächen. Die Schutzgebietsflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, eine negative Beeinträchtigung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

#### **15. Artenschutzrechtliche Bewertung**

Das erforderliche saP-Gutachten wurde vom Büro für Artenschutzgutachten Ansbach erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Vögel und Reptilien Arten ermittelt wurden, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen 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. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

## **16. Umweltbericht**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 b BauGB), 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 06.03.2023

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)

## **Anlage:**

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 11/2021