



Stadt Herrieden
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 7

"Halmonslache" – OT Neunstetten

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

ENTWURF / Stand: 11.10.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Bedarfsbegründung	3
4. Alternativenprüfung	4
5. Übergeordnete Planungen	4
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
7. Erschließung	8
7.1. Verkehrliche Erschließung	8
7.2. Ver- und Entsorgung	8
8. Wasserrechtliche Belange	9
9. Emissionen, Immissionen	10
10. Denkmalschutz	10
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	10
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern	10
13. Biotopkartierung und Schutzgebiete	12
14. Artenschutzrechtliche Bewertung	12
15. Umweltbericht	13
Anlagen:	13

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass der Planung ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Neunstetten.

Neunstetten ist neben dem Hauptort Herrieden der zweitgrößte Wohnort im Stadtgebiet und soll auch weiterhin einer der wesentlichen Wohnstandorte bleiben.

Um den kurzfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken, ist es der Stadt Herrieden gelungen, eine ortskernnahe Fläche zu erwerben. Mit vorliegender Planung soll Baurecht für ca. 9 Baugrundstücke zur Einzel- oder Doppelhausbebauung geschaffen werden, um der örtlichen Nachfrage Rechnung zu tragen.

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 im Ortsteil Neunstetten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Neunstetten. Der Ortskern befindet sich ca. 250 m südlich.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Süden durch bestehende Bebauung
- im Osten durch angrenzende Bebauung
- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.500 m² und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 575 und für die Erschließung die Teilflächen der Fl.-Nrn. 573 (Halmonslache), und 568 der Gemarkung Neunstetten.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt, der Bereich der geplanten Zufahrt wird als Freianlage des Kindergartens genutzt.

3. Bedarfsbegründung

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Herrieden ist stets positiv. Der Bevölkerungsstand im gesamten Gemeindegebiet liegt Ende 2020 bei 8101 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2039 wird eine wachsende Bevölkerung auf ca. 8.700 Einwohner prognostiziert.

Die positive Bevölkerungsentwicklung ist zum einen durch ein positives Wanderungssaldo und zum anderen durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet.

Der Bebauungsplan richtet sich nach dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bürger.

Bei den 9 neuen Bauplätzen handelt es sich im Vergleich zur Gesamtgröße des Ortsteils um eine organische Entwicklung um den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken. Aufgrund der oben beschriebenen Bevölkerungsentwicklung und vor allem die positive Entwicklung der Altersgruppe der 18 – 40 – jährigen ist der anhaltende Bedarf an Bauplätzen für junge Familien im Ort begründet.

Neben den Baugrundstücken im Hauptort soll auch in den Ortsteilen die Entwicklungsmöglichkeit für Wohnnutzung gegeben sein, um den jungen Familien die Möglichkeit zugeben, in ihrem Heimatort zu bleiben.

4. Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung beschränkt sich nur auf den Ortsteil Neunstetten, da es sich um eine organische Entwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfs handelt.

Die Bauplätze in dem südlich gelegenen Wohngebiet sind alle vermarktet und bebaut. Im Ortskern gibt es keine Leerstände oder Baulücken, die für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen.

Um auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu haben und den beschriebenen Bedarf teilweise zu decken ist es erforderlich neue Bauplätze auszuweisen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind südlich des Baugebietes „Eulersfeld“ ungenutzte Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Rücknahme dieser Wohnbauflächen vorgesehen. Eine Wohnbauentwicklung ist aufgrund der von der Autobahn ausgehenden Emissionen an dieser Stelle nicht mehr Zielsetzung der Stadt Herrieden.

Der aktuelle Entwurf der Gesamtfortschreibung sieht keine neuen Wohnbauflächen mehr östlich des Baugebietes „Eulersfeld“ vor.

Nach Abschluss der Gesamtfortschreibung sind somit keine ungenutzten Wohnbauflächen im Außenbereich des Ortsteils Neunstetten dargestellt.

Eine bauliche Entwicklung der bestehenden gemischten Bauflächen im Norden von Neunstetten entspricht grundsätzlich dem Planungswillen der Stadt Herrieden. Eine kurzfristige bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich.

Um den bestehenden Bedarf an Bauplätzen zu decken, stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs derzeit, auch aufgrund der Flächenverfügbarkeit, die einzige Möglichkeit dar.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wird das geplante Wohngebiet berücksichtigt und die Bauflächen entsprechend erweitert.

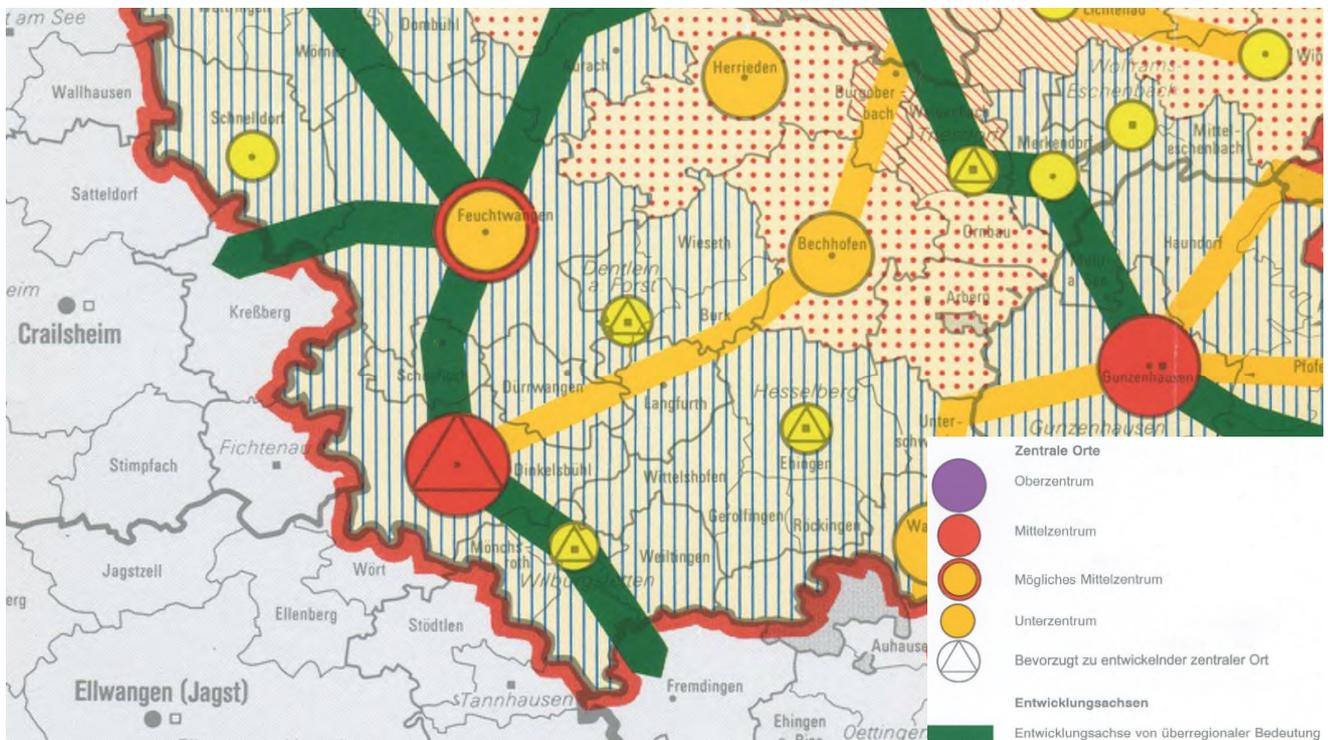
Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herrieden durchgeführt.

Die geplante Wohnbauentwicklung an dieser Stelle entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Herrieden. Das Plangebiet liegt Ortskernnah und rundet den Ort in nordwestliche Richtung ab.

Von der angrenzenden bestehenden Bebauung sind keine Konflikte zu erwarten.

5.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Herrieden liegt im allgemein ländlichen Raum als Unterzentrum.



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 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

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 organische Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben. Das Plangebiet liegt ortskernnah und rundet den Ort in nordwestliche Richtung ab.

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.

Es wird neben der erforderlichen Erschließungsstraße und den öffentlichen Grünflächen, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für bis zu 9 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird südwestlich des Geltungsbereichs festgesetzt.

Für die Bebauung der Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] sind bebaubar) mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Das entspricht den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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 Bebauungsplangrenze bzw. zur Verkehrsfläche; mit Ausnahme an der westlichen Grenze. 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 gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Herrieden auf dem Grundstück anzuordnen; im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine Parkmöglichkeiten vorgesehen, lediglich im Bereich der Zufahrt, südlich des Kindergartens.

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.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird über einen neuen Anschluss an die Staatsstraße 2249 erschlossen. Der Ausbau erfolgt bedarfsgerecht, mit einer Breite von 5,5 m und einem Wendehammer.

Der bestehende Wirtschaftsweg bleibt wie bisher erhalten.

Die Einmündung an der Staatsstraße erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt in der Zone 30. Die freizuhaltenden Sichtflächen sind im Planteil dargestellt; diese sind von Gegenständen aller Art mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten, um ein sicheres Ausfahren zu gewährleisten.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Versatz Richtung Süden geplant. Zum einen dient dieser als bauliches Element zur Geschwindigkeitsreduzierung, zum anderen kann der Eingriff in den Freibereich des Kindergartens so gering wie möglich gehalten werden. Der Spielbereich des Kindergartens befindet sich nördlich des Gebäudes, so entstehen durch die geplante Straße kaum Einschränkungen bei der Nutzung der Freianlagen. Ziel ist es die bestehenden Gehölze soweit wie möglich zu erhalten, bzw. die Erschließungsstraße Richtung Kindergarten durch neu zu pflanzende Bäume einzugrünen.

Eine fußläufige Anbindung zur Ortsmitte ist durch den bestehenden Gehweg gegeben.

7.2. Ver- und Entsorgung

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

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Die Ableitung des Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer wird angestrebt und geprüft. Die Regenwasserrückhaltefläche wird entlang der westlichen Grenze des Baugebietes angelegt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen, welches im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt wird.

Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen bei Entwässerungskonzepten, um Kanalsysteme gezielt zu entlasten, die Grundwasserneubildung ebenso zu fördern wie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens 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.

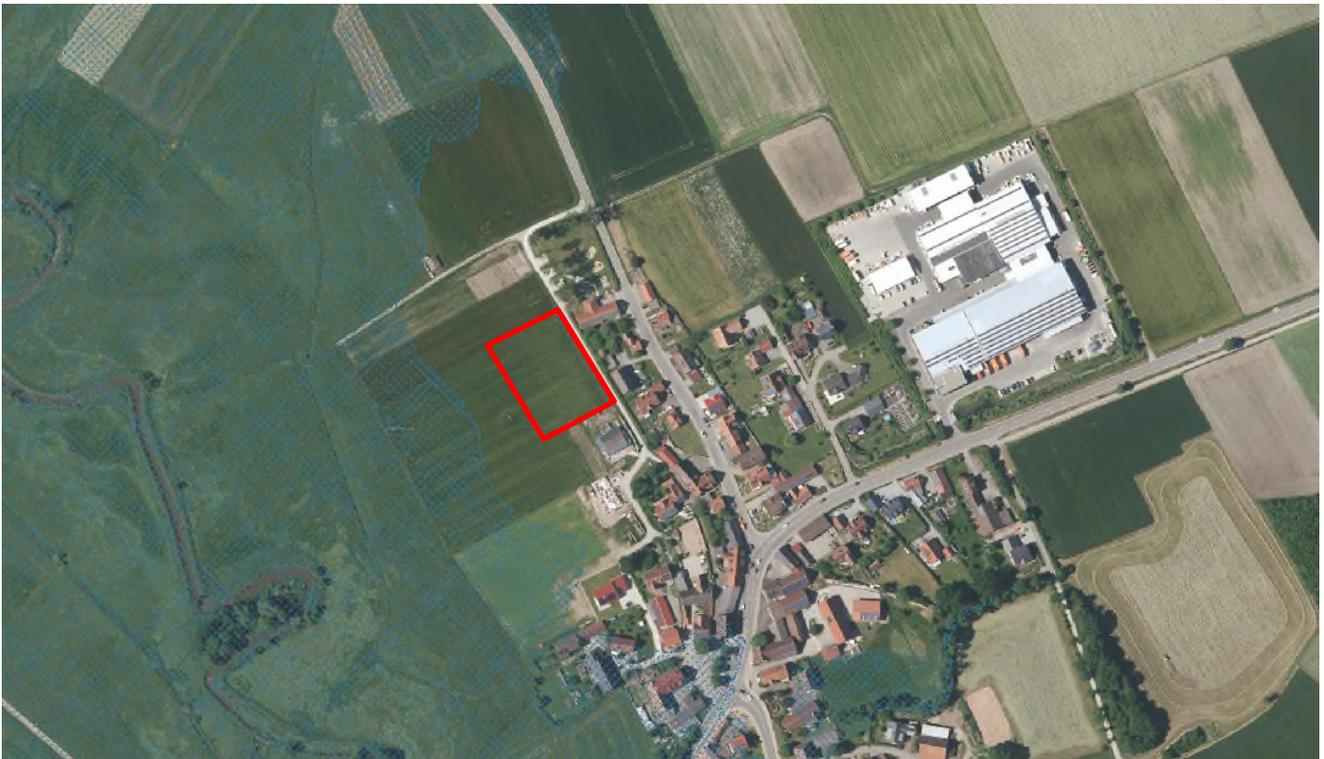
Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

8. Wasserrechtliche Belange

Südwestlich des Baugebietes verläuft die Altmühl, Gewässer I. Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein 100 – jährliches Hochwasserereignis.

Auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Altmühl besteht für ein statistisch wiederkehrendes 100-jährliches Hochwasser ein Restrisiko für sehr seltene und extreme Flusshochwasserereignisse.

Zudem kann es auch fernab von Gewässern infolge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Mit der Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise unter Punkt 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann die Bebauung vor eventuell auftretenden Hochwasserereignissen geschützt werden.



Luftbild mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Euro Geographics)

9. Emissionen, Immissionen

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

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

Durch den von der östlich vorbeiführende Staatsstraße St 2249 ausgehenden Verkehrslärm sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Straße hat eine Entfernung von mind. 60 m. Bei einer Verkehrsbelastung von ca. 3316 Kfz/24h und einer Geschwindigkeit von 50 km/h können die Orientierungswerte gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau eingehalten werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet und in näherer Umgebung nicht bekannt.

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.

11. 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-, Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

12. Leitungszonen von Versorgungsträgern

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.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden.

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, bitte wir Sie 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 allein 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.

Über dem Plangebiet verläuft eine Stromleitung. Diese wird im Bereich der geplanten Bebauung rückgebaut und verkabelt.

Der Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) ist im Planteil dargestellt.

Die Leitung ist zum Abbau vorgesehen. Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen sämtliche Baumaßnahmen, Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur erfolgen, wenn die Leitung abgebaut bzw. wenn die Genehmigung durch die Netzplanung Rothenburg erteilt wurde.

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.

Entsprechend des DVGW – Regelwerk Arbeitsblatt G 463 ist ein Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung dimensionsbedingt von 3,00 m beiderseits der Rohrachse vorzusehen.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung nicht ausgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

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

13. Biotopkartierung und Schutzgebiete

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

Westlich des Ortsteils fließt die Altmühl. Das Altmühltal ist als Vogelschutzgebiet und Flora – Fauna – Habitat mit zahlreichen Biotopflächen kartiert. Die Schutzgebietsflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, eine negative Beeinträchtigung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

14. Artenschutzrechtliche Bewertung

Das Grundstück liegt am Ortsrand und grenzt an bestehende Bebauung an. Auf der Fläche befindet sich intensiv genutztes Ackerland.

Für die Feldlerche und andere Bodenbrüter kann die Wiese als Lebensraum ausgeschlossen werden, der Abstand zu den Gebäuden, Gehölzen und der Straße beträgt maximal 60 m.

Über dem Plangebiet verläuft eine Stromleitung. Die Gehölze, die im Zuge der Erschließungsmaßnahme gerodet werden müssen, sind vor Baubeginn artenschutzrechtlich zu betrachten. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind vor Rodung durchzuführen.

Die Fläche ist wie die umliegenden Flächen potentiell Jagdhabitat, ohne Quartiersstrukturen von Fledermäusen.

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Geltungsbereich als nicht projektrelevant bewertet.

Unter der Voraussetzung der zeitlich reduzierten Oberbodenarbeiten ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten.

Ein bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung kann vermieden werden, wenn die gesamte Beleuchtung mittels LED-Lampen erfolgt und nur auf befestigte Bodenflächen und nicht auf begrünte Flächen oder in den Luftraum gerichtet sind.

Insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Wohngebiet kann ausgeschlossen werden.

Konflikte in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten werden.

Das Projekt ist demnach aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1. BNatSchG) zulässig.

15. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB ist für diesen Bebauungsplan und für Flächennutzungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. Der Umweltbericht soll den Zustand der Umwelt im Planungsbereich darstellen und die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt beschreiben (siehe Anlage zum § 2a BauGB).

Die Beeinträchtigungen der Ziele bzw. der Umweltbelange werden in der Konfliktanalyse fachgerecht dargestellt. Im Rahmen der Abwägung werden die genannten Ziele der Fachpläne und die Umweltbelange entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht berücksichtigt.

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Aufgestellt:

Herrieden, den 01.03.2023 / 11.10.2023

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Grünordnungsplan 11.10.2023

Umweltbericht vom 20.09.2023