

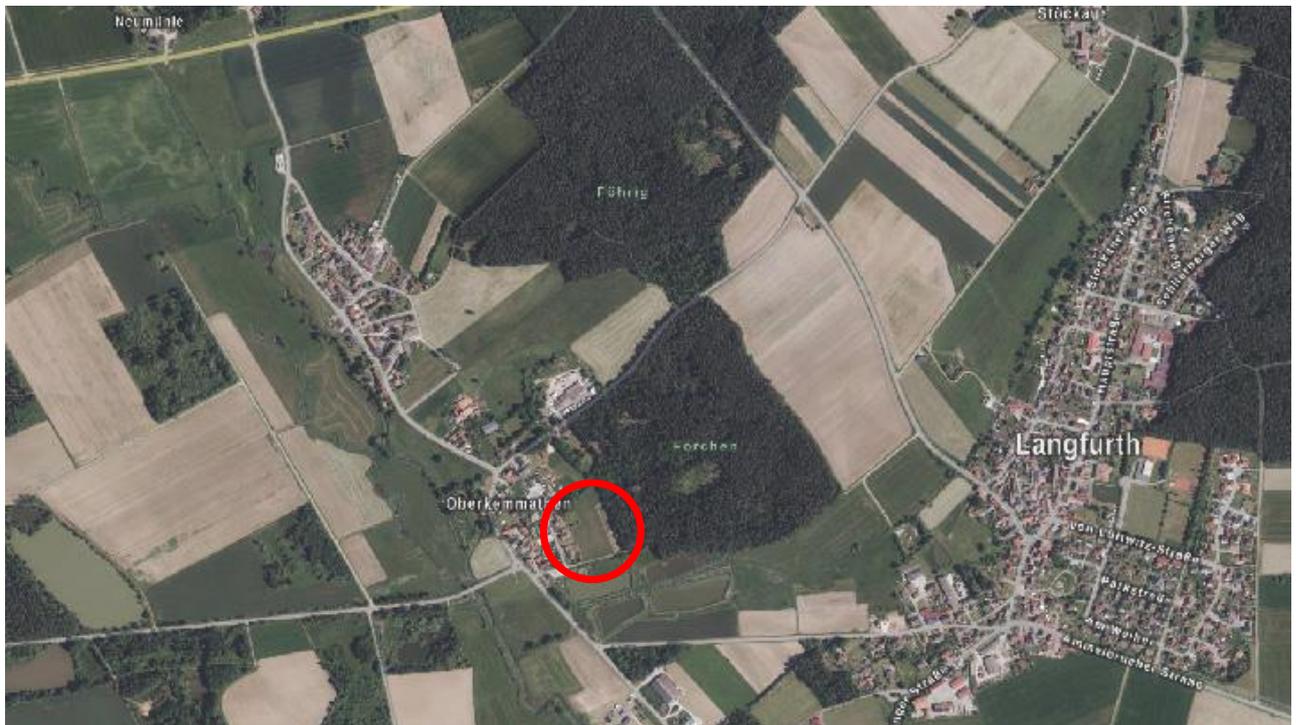


Gemeinde Langfurth
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan für das Wohngebiet

"Brummfeld II"

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



Begründung

VORENTWURF / Stand: 12.04.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



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.....	10
7.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
7.2. Ver- und Entsorgung	10
8. Wasserrechtliche Belange	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. Emissionen, Immissionen	12
10. Denkmalschutz.....	12
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	12
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern	12
13. Biotopkartierung und Schutzgebiete	13
14. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
15. Grünordnerische Maßnahmen	14
16. Klimaschutz.....	14
17. Umweltbericht.....	15
Anlagen:	15

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

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

Im Ortsteil Oberkemmathen sind im vorhandenen Baugebiet keine Bauplätze mehr vorhanden.

Die Gemeinde Langfurth ist bestrebt Baugrundstücke neben den Bauplätzen in den größeren Ortsteilen auch Bauplätze in den kleineren Ortsteilen anbieten zu können, um der vorhandenen Nachfrage gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden, um den aktuellen Wohnbaulandbedarf decken zu können. Hierdurch soll dem Wegzug vornehmlich junger Familien entgegengewirkt werden. Ziel ist die Entwicklung eines bedarfsorientierten Wohngebietes für familienfreundliches Wohnen.

Mit der vorliegenden Planung soll Baurecht für ca. 8 Bauplätze mit Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

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 Oberkemmathen.

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 Westen 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 m² aufweist.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

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 südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberkemmathen.

Im Westen grenzt das bestehende Baugebiet „Brummfeld“ an. Östlich des Gebiets befindet sich eine Waldfläche.

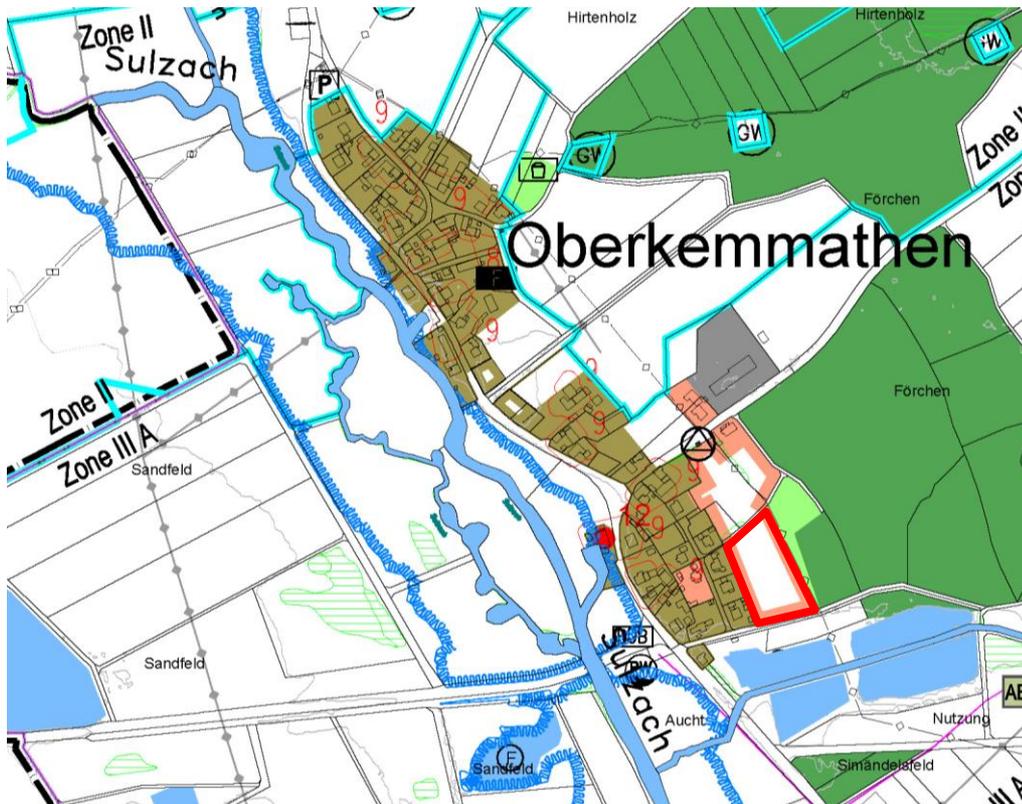
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine Wasserleitung. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt von der Planung unberührt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,86 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 108 (teilw.) und 134 (teilw.) der Gemarkung Langfurth.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langfurth bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

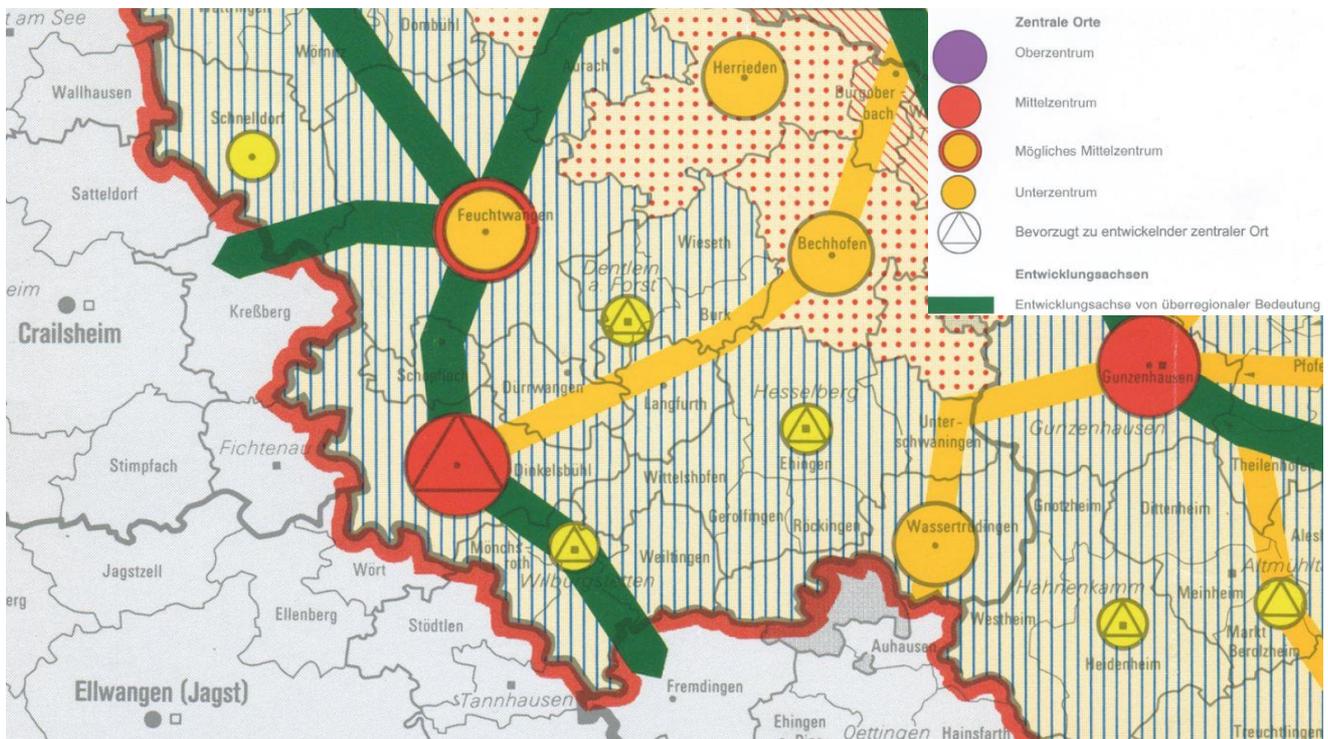


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langfurth (Stand 2017) mit Umgriff des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langfurth entwickelt.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Langfurth liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ohne Zentrumsfunktion. Das Gemeindegebiet liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Dinkelsbühl mit dem Unterzentrum Bechhofen verbindet.



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 3.1 Siedlungswesen

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

RP 8 3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt 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 Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Die vorhandenen Kapazitäten im Ortsteil Oberkemmathen sind vollständig erschöpft und Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 5 Bedarfsermittlung).

5. Bedarfsermittlung

Statistische Grundlagen

Die Gemeinde Langfurth hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2000 eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Seit dem Jahr 2019 ist die Entwicklung wieder positiv. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt Ende 2021 bei 2.168.

Bis zum Jahr 2033 wird für die Gemeinde Langfurth eine leicht abnehmende Bevölkerung auf etwa 1.970 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll.

Der aktuelle Anstieg der Bevölkerung liegt vor allem an der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Diese macht sich auch in der Altersstruktur der Bevölkerung bemerkbar. Im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist der Anteil der unter 6-Jährigen und der Anteil der 25 – 30-Jährigen deutlich gestiegen. Dies trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung von Langfurth nachhaltig gestärkt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen geht die Gemeinde Langfurth von einer weiterhin wachsenden, zumindest gleichbleibenden Bevölkerung aus.

Innenentwicklungspotentiale / Alternativenprüfung

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) hat die Gemeinde Langfurth Baulücken, Leerstände oder andere Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung im Innenbereich von Oberkemmathen überprüft.

Im westlich angrenzenden Wohngebiet sind alle Bauplätze verkauft. Die Grundstücke sind alle bebaut, bzw. werden als angrenzendes Gartengrundstück genutzt.

Im Ortsteil Oberkemmathen stehen keine gemeindlichen Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung.

Leerstände oder andere Potentiale zur Innenentwicklung sind im Ortsteil Oberkemmathen nicht vorhanden.

Das geplante Wohngebiet in Oberkemmathen ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Alternativen im Ortsteil Oberkemmathen stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Langfurth befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Ansbach.

Die Gemeinde Langfurth mit seinen sieben einzelnen Ortsteilen liegt am Fuße des Hesselbergs, durchzogen von der Sulzach und mehreren unterschiedlichen großen Weihern, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Oberkemmathen befindet sich ca. 1 km westlich vom Hauptort Langfurth.

Für den täglichen Bedarf ist ein Dorfladen mit Postfiliale und eine Bankfiliale vorhanden.

Zur ärztlichen Versorgung sind ein Allgemeinarzt und ein Zahnarzt vorhanden.

Langfurth verfügt über eine Schule und einen Kindergarten. Der Kindergarten in Ammelbruch wird derzeit aufgrund des steigenden Bedarfs ausgebaut.

Innerhalb von 10 Minuten ist man in den Städten Dinkelsbühl, Feuchtwangen, Wassertrüdingen, Bechhofen oder Herrieden. Innerhalb von ca. 30 Minuten kann man Städte wie Ansbach, Crailsheim, Gunzenhausen, oder Rothenburg o. d. T erreichen. Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist daher sichergestellt.

Der Bebauungsplan richtet sich nach dem Eigenbedarf in der Gemeinde. Der Bedarf begründet sich im Wesentlichen durch Familien aus der Gemeinde, die aufgrund oben beschriebener Kriterien ein Baugrundstück zur Ein- bzw. Doppelhausbebauung in ihrer Heimatgemeinde anfragen. Der Gemeinde liegen derzeit mehrere Anfragen von ansässigen Bürgern vor.

Für diese Zielgruppe möchte die Gemeinde weiterhin bedarfsgerecht Bauland in dem Heimatort zur Verfügung stellen.

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

Der Bedarf ergibt sich aus der positiven Entwicklung durch junge Familien in der letzten Zeit.

Bei den 8 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, vor allem die Zunahme der Altersgruppen der unter 6-Jährigen und der 25 – 30 jährigen, ist der anhaltende Bedarf an Bauplätzen für junge Familien im Ort begründet.

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 vorliegende Planung sieht ca. 8 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 870 m² vor.

Die Festsetzungen zur Bebauung sind sehr offen geplant, es wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und örtliche Vorgaben definiert. Generell wird durch die getroffenen Festsetzungen, den einzelnen Bauherren ein größtmöglicher Freiraum bei der Planung ihrer Bauvorhaben überlassen. Damit soll auch ein uniformes Baugebiet vermieden und die optimale Ausnutzung der Grundstücke und Orientierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgegeben.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Begrenzung der maximalen Wandhöhe und die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe definiert. Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 50 ° zulässig.

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

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt mit Wendeanlage von der bestehenden Ortsstraße aus.

Die Gestaltung der Erschließungsstraße für den Anliegerverkehr ist als Mischfunktion geplant, die Fahrbahn mit einer Breite von 4,5 m asphaltiert, der Gehweg mit einer Breite von 1,5 m gepflastert und durch einen Tiefbord getrennt, so dass dieser bei Bedarf überfahrbar ist. So entsteht ein ca. 6 m breiter Verkehrsraum.

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Einfahrt in das Baugebiet und im Bereich des Wendehammers vorgesehen.

7.2. 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 und den bestehenden Wegseitengraben Richtung Osten, der in den „Langfurther Mühlgraben“ geleitet wird.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf den jeweiligen Grundstücken mit Rückhaltezysternen als Teil der Abwasseranlage hergestellt.

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.

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.

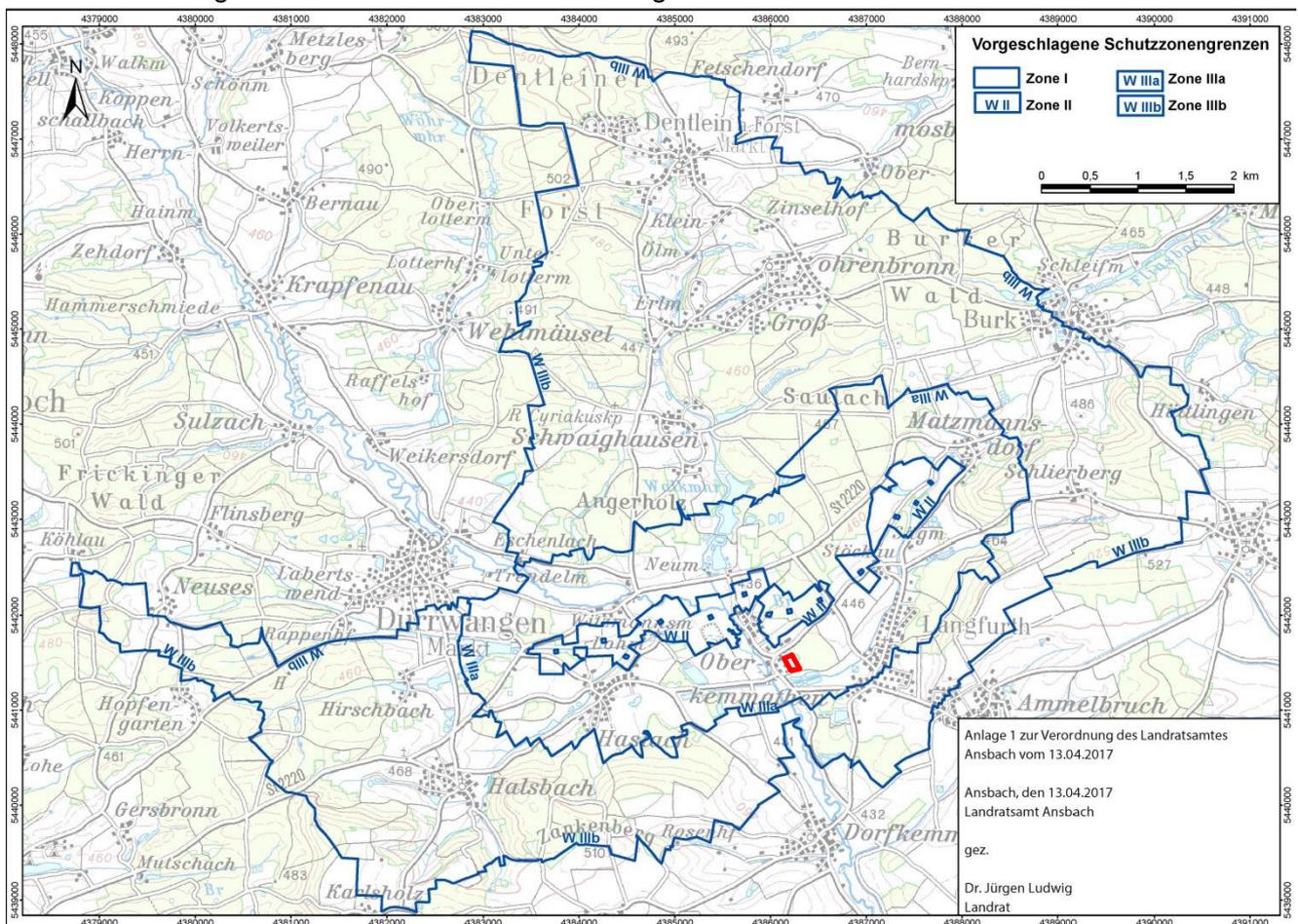
8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen H1, H3-H9 und M1 – M5 der Fernwasserversorgung Franken „Haslach – Matzmansdorf“.

Die Wasserschutzgebiete dienen zum Schutz von Gewässern vor schädlichen Umwelteinflüssen, es gelten besondere Ge- und Verbote. Bei der

Bei der Wasserschutzzone III A handelt es sich um ein weiteres Schutzgebiet, zum Schutz des Grundwassers sind daher bestimmte Handlungen bzw. Maßnahmen gem. § 3 der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Unter anderem sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn:

- Kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von § 3 Nr. 3.1 und 3.7 der Wasserschutzgebietsverordnung und
- Die Gründungssole mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt; eine Gründung bis zur Frostsicherheit ist zulässig.



Lageplan zur Verordnung vom 13.04.2017

9. Emissionen, Immissionen

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

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist, störende Immissionen sind nicht zu erwarten.

10. 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.

11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsf lächen 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.

Der Wald östlich des Geltungsbereichs hat einen Abstand von ca. 25 m zur geplanten Bebauung. Die Grenze des Geltungsbereichs hat einen Abstand von ca. 20 m zum Waldrand. Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb des Baumfallbereiches des angrenzenden Waldbestandes.

12. 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.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Entlang der bestehenden Fernwasserversorgungsleitung der Fernwasserversorgung Franken, welche östlich des Geltungsbereichs verläuft, ist ein Schutzstreifen von jeweils 3,0 m von der Bebauung freizuhalten.

13. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotop bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG. Direkt nördlich angrenzend befindet sich das kartierte Biotop Nr.: 6828-0087-001 (Hecken am südöstlichen Ortsrand von Oberkemmathen), dieses bleibt durch die geplante Bebauung unverändert erhalten. Im näherem Umgriff befindet sich noch weitere kartierte Biotop, die im Planteil nachrichtlich dargestellt sind. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen H1, H3-H9 und M1 – M5 der Fernwasserversorgung Franken „Haslach – Matzmannsdorf“, so dass bei geplanten Baumaßnahmen die Vorgaben der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten ist (vgl. Punkt 8).

14. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein saP Gutachten erstellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt wurden, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der folgenden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen:

- Die bestehende Hecke am nördlichen Rand ist zwingend zu erhalten. Bei Rodung dieser Hecken ist als Ersatz eine neue Heckenstruktur mit Saum mit folgenden Abmessungen anzulegen: 8 Meter Breite (Je 4 für Gehölze / Saum) und 60 m Länge. Ein Nistplatzangebot für Höhlenbrüter muss weiterhin zu Verfügung stehen. Daher sind bei Rodung der Hecke Nistkästen an geeigneter anderer Stelle, in unmittelbarer Nähe anzubringen.
- Von 1. März bis 30. September dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- In der Zeit von April bis Oktober ist auf Nachtbaustellen zu verzichten.
- Unmittelbar an Gehölze angrenzende Flächen (Hecke, Waldrandbereich) dürfen bei Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.
- Die Fallenwirkung bei großen Glasflächen ist mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.

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.

CEF – Maßnahmen sind nur bei Rodung der nördlich gelegenen Hecke erforderlich.

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 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

15. Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten.

Pro 400 m² 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.

Das Plangebiet ist am östlichen Rand durch den bestehenden Wald und am nördlichen Rand durch eine bestehende Hecke eingegrünt. Die nördliche Hecke ist als zu erhalten festgesetzt.

16. Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen
- Verbot von Schottergärten
- Empfehlung zur Nutzung regenerativer Energiequellen
- Energiesparende und Insektenfreundliche Beleuchtung

Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung bestehender Verkehrswege. Synergieeffekte bei der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

17. Umweltbericht

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 m² 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 12.04.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)

Anlagen:

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)