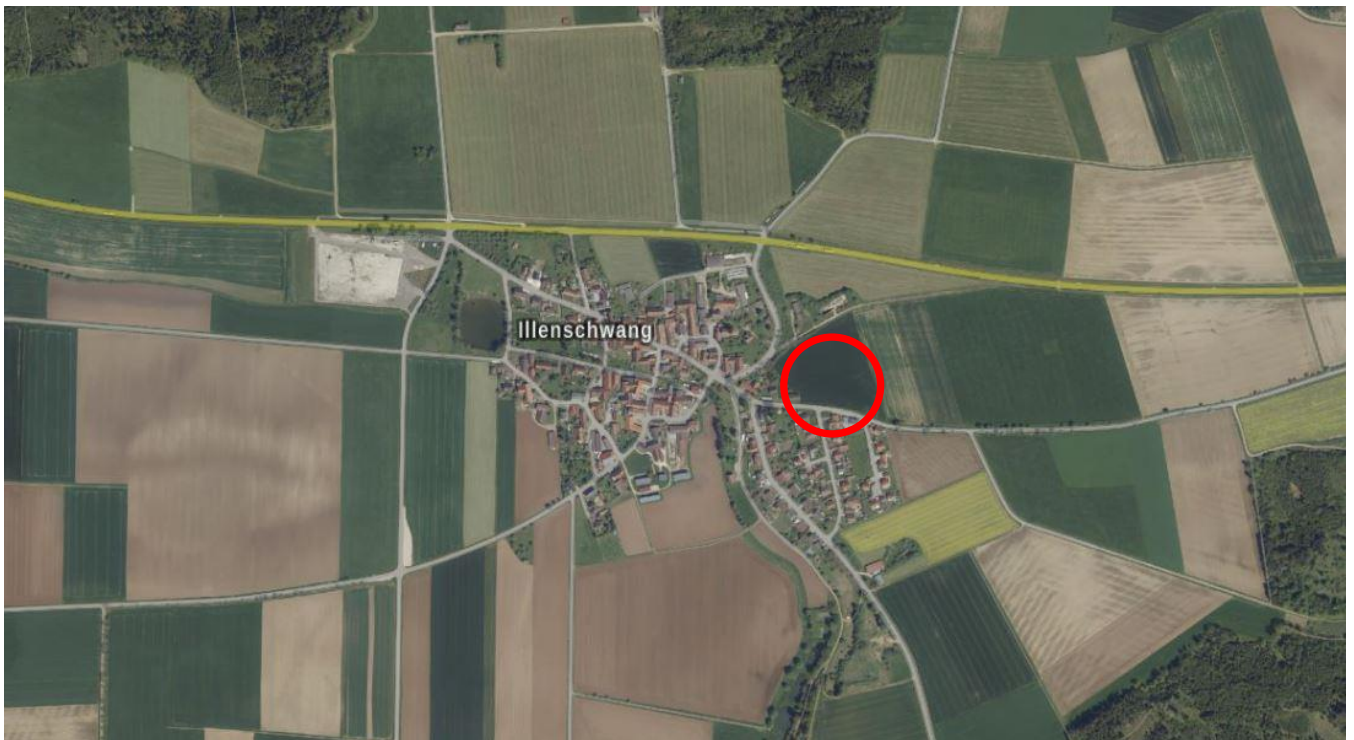




**Gemeinde Wittelshofen**  
Landkreis Ansbach

# **Bebauungsplan für das Wohngebiet "Illenschwang III"**

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



## **Begründung**

ENTWURF / Stand: 22.03.2022

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. Übergeordnete Planungen.....	4
5. Bedarfsermittlung .....	7
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
7. Erschließung.....	10
8. Emissionen, Immissionen .....	10
9. Denkmalschutz.....	11
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	11
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	11
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	11
13. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
14. Grünordnerische Maßnahmen .....	12
15. Klimaschutz.....	13
16. Umweltbericht.....	14
Anlagen: .....	14

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

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

In Illenschwang sind in den bestehenden Baugebieten keine Bauplätze mehr vorhanden.

Die Gemeinde Wittelshofen ist bestrebt auch in den Ortsteilen bedarfsgerecht Baugrundstücke anbieten zu können, um der vorhandenen Nachfrage gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. 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. 9 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 Illenschwang.

## **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 m<sup>2</sup> 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 östlichen Ortsrand von Illenschwang, direkt angrenzend an das bestehende Wohngebiet.

Im Süden grenzt das bestehende Baugebiet von Illenschwang an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich grenzt die bestehende gemischte Bebauung von Illenschwang. Östlich des Gebiets befindet sich eine Waldfläche.

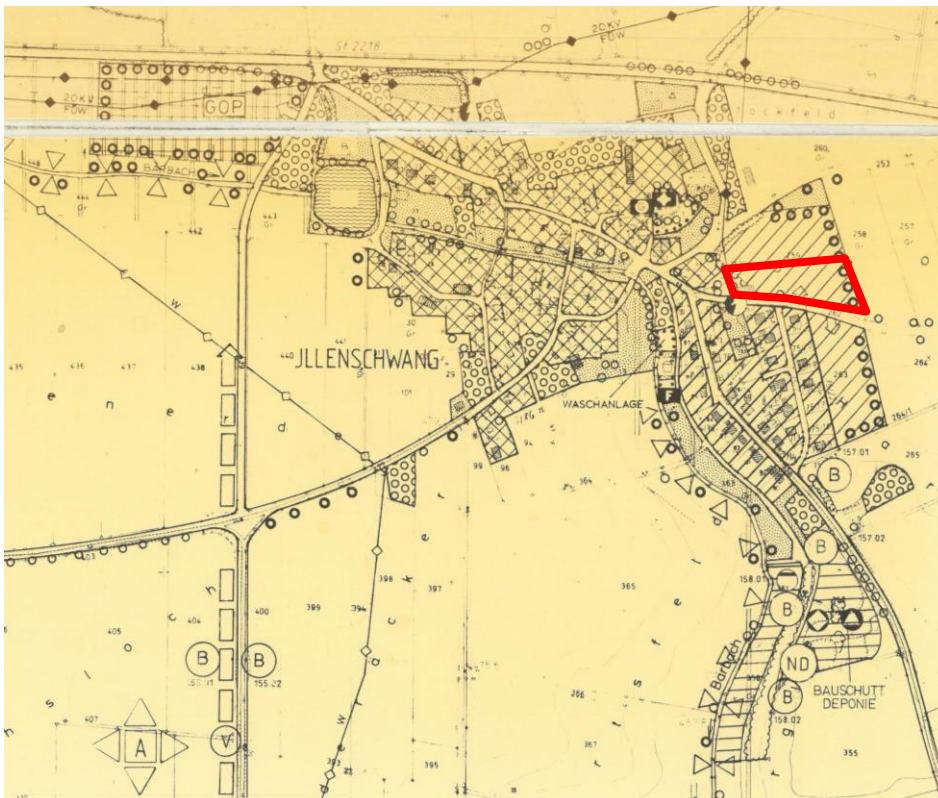
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 259/1 der Gemarkung Illenschwang.

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1. Flächennutzungsplan**

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

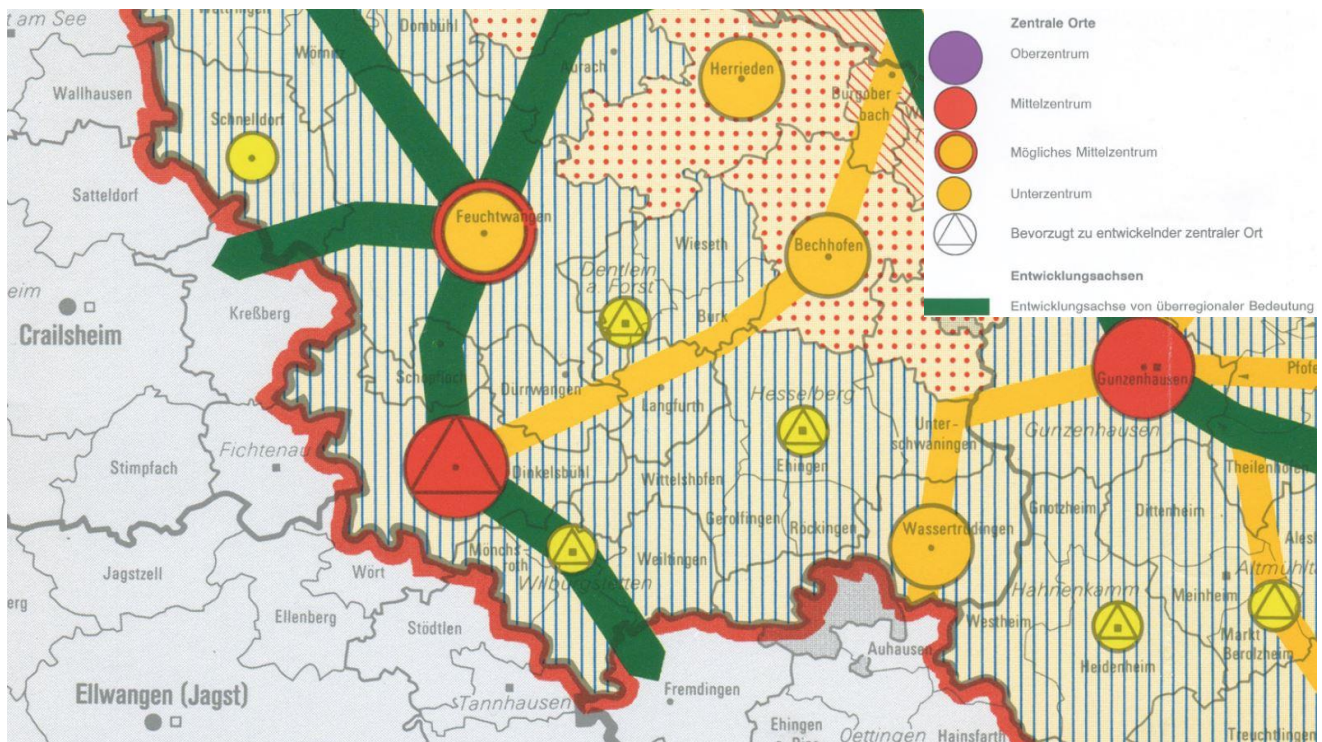


*Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen mit Umgriff des Bebauungsplanes*

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

## 4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wittelshofen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ohne Zentrumsfunktion. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dinkelsbühl.



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 Illenschwang sind vollständig erschöpft und Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 5 Bedarfsermittlung).

## **5. Bedarfsermittlung**

### **Statistische Grundlagen**

Die Gemeinde Wittelshofen hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2011 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt Ende 2020 bei 1.273. So kann auch der Ortsteil Illenschwang eine positive Entwicklung verzeichnen.

Bis zum Jahr 2033 wird für die Gemeinde Wittelshofen eine leicht abnehmende Bevölkerung auf etwa 1.240 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll.

Der aktuelle Anstieg der Bevölkerung vor allem im Jahr 2018 und 2019 liegt vor allem an einem positiven Wanderungssaldo. Bei Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur wird deutlich, dass es einen deutlichen Anstieg der unter 6 – jährigen im Vergleich zu dem Jahr 2011 gibt. Die Altersstruktur der 15-18 – jährigen und 25-30 – jährigen ist nahezu gleichbleibend. Diese Entwicklung lässt auf einen Zuzug einiger junger Familien schließen. Dies trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung von Wittelshofen nachhaltig gestärkt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen geht die Gemeinde Wittelshofen 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 Wittelshofen Baulücken, Leerstände oder andere Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung im Ortskern von Illenschwang überprüft.

Im südlich angrenzenden Wohngebiet sind alle Bauplätze verkauft. Die Grundstücke sind alle bebaut, darüber hinaus stehen im Ortsteil Illenschwang aktuell keine Möglichkeiten für Wohnbebauung zur Verfügung.

Im Ortskern sind private Leerstände, bzw. Nebengebäude mit Restnutzung vorhanden. Neben der Bautätigkeit im Wohngebiet gibt es auch im Ortskern positive Entwicklungen da Hofstellen von der jüngeren Generation übernommen wurden.

Weiterhin läuft aktuell ein Dorferneuerungsverfahren mit dem Ziel durch die Maßnahmen, die Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Land zu erreichen. 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.

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

## **Bedarfsbegründung**

Die Gemeinde Wittelshofen befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Ansbach.

Wittelshofen liegt unmittelbar am Fuß des 689 m hohen Hesselberg und am Zusammenfluss der Sulzach mit der Wörnitz. Zu der Gemeinde gehören die Ortsteile Illenschwang, Untermichelbach, Obermichelbach, Grüb und Dühren. Illenschwang ist mit ca. 280 Einwohnern der größte Ortsteil.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die nördlich verlaufende Staatstraße. Jeweils ca. 20 km ist eine Anbindung im Norden an die A6 Nürnberg – Heilbronn und im Westen an die A7 Würzburg – Ulm gegeben.

Illenschwang befindet sich ca. 5 km westlich vom Hauptort Wittelshofen und ca. 7,5 km östlich von Dinkelsbühl.

Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist daher sichergestellt.

Im Gemeindebereich gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen gibt es in Wassertrüdingen, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Oettingen. Alle Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Im Ort gibt es eine gemeinschaftlich geführte Arztpraxis.



Insgesamt drei Gastronomiebetriebe mit regionaler und überregionaler Küche und ein Biergarten an der Wörnitz laden den Besucher zum Verweilen ein.

Illenschwang ist eine Ortschaft, in der sich sehr viele Einwohner in den zahlreichen Vereinen sowie in der Kirche engagieren, was sich in der Vielzahl an Aktionen und Festen widerspiegelt.

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 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 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, ist der anhaltende Bedarf an Bauplätzen für junge Familien im Ort begründet. Neben der oben beschriebenen angestrebten Innenentwicklung im Ortskern ist parallel die Weiterentwicklung des Baugebietes erforderlich um den aktuellen Bedarf 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 vorliegende Planung sieht ca. 9 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> 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 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

vorgegeben. So können die versiegelten Flächen reduziert werden und ein ausreichender Anteil an Grünflächen gewährleistet werden.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Begrenzung der maximalen Wandhöhe und die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe definiert. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 52 ° 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**

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

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 Richtung Norden in den bestehenden Wegseitengraben.

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. 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.

## **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.

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

## **12. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

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

## **13. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein saP Gutachten erstellt.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern sind im Untersuchungsraum Arten aus den Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien zu erwarten. Bei diesen Arten könnte es projektbedingt zu Lebensraum- und Individuenverlusten kommen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Unter Beachtung der folgenden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen

- V 1: Baubeginn zwischen September und März
- V 2: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen April und Oktober
- V 3: Beleuchtung nur mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel nur auf den Boden, Beschränkung der Leuchtzeiten.
- V 4: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung
- V 5: Verringerung der Barrierewirkung
- V 6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

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

Für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich kein zusätzlicher Flächenbedarf.

## **14. Grünordnerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (StU 12 – 14 cm) 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.

Folgende Pflanzschematas sind bei der Heckenpflanzung zu berücksichtigen

**Pflanzschema für 3-reihige Hecke im Osten**

**Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 xv, H 60 – 150, (30 m Pflanzschema)**

Ro Ma Co Py Sa Ro Cr So Co Ca Li Sa Lo Pr Co Vi Cr Fr Ro Li  
ca sy ma ca ni ar la ar av be vu ni xy av av la mo or ar vu  
Pr Pr Ca Ac Li Pr Cr Qu Co So Li Am Co Ti So Li Pr Cr Li Ro  
pa pa be ca vu sp mo ro sa au vu ar sa co in vu pa mo vu  
ca

Li Li Ca Ca Co Co Ro Ae Sa Ul So Co Ac Cr Pr Rh Ca Ca Py  
Sa  
vu vu be be ma ma ar ca ni mi au av pa mo sa ca be be co ni

**Pflanzschema für 2-reihige Hecke im Norden**

**Pflanz-, Reihenabstand 1,0 m, Sträucher 2 xv, H 60 – 150, (30 m Pflanzschema)**

Li Ro Ca Ca Co Sa Ro Ae Sa Ul So Co Ma Cr Pr Rh Ca Li Py Sa  
vu ca be be ma ni ar ca ni mi au av sy mo sa ca be vu co ni  
Pr Ro Ca Ac Li Pr Cr Ma Co So Li Am Co Ti So Li Pr Vi Li Ro  
pa ca be ca vu sp mo sy sa au vu ar sa co in vu pa la vu ca

Die Auswahllisten sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

**15. 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 (Sonnenenergienutzung)
- Energiesparende und Insektenfreundliche Beleuchtung
- Dachbegrünung

- Wasserrückhaltung auf den Grundstücken mit Empfehlung zur Brauchwassernutzung

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.

## **16. 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 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 22.03.2022

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

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

## **Anlagen:**

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)