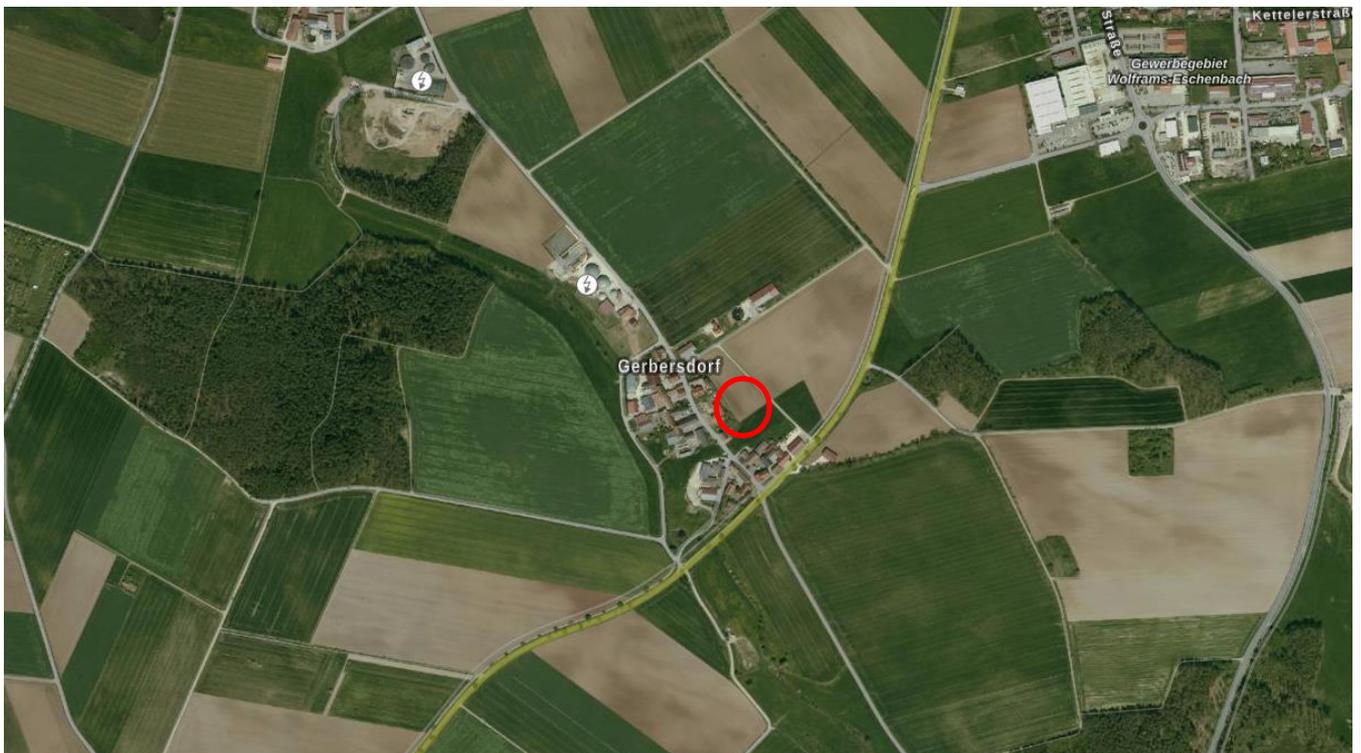




Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan für das Dorfgebiet "Gerbersdorf"



Begründung

ENTWURF / Stand: 24.02.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Alternativen und Bedarfsbegründung	7
5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
6. Erschließung	8
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	8
6.2. Ver- und Entsorgung	8
7. Emissionen, Immissionen	9
8. Denkmalschutz	10
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	11
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern	11
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete	11
12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
13. Grünordnerische Maßnahmen	11
14. Umweltbericht.....	12
Anlagen	12

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Stadt Merkendorf besteht nach wie vor eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum. Sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen. Die Wohnfunktion der Dörfer gegenüber der ursprünglich vorhandenen rein landwirtschaftlichen Funktion rückt mehr und mehr in den Vordergrund. Neben der Stärkung der landwirtschaftlichen Position ist es auch von großer Bedeutung für die Entwicklung der Dörfer, dass im ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Raum auch Wohnraum für Ortsansässige junge Familien geschaffen wird.

Im Ortsteil Gerbersdorf besteht die konkrete Nachfrage zur Errichtung von Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von ortsansässigen Bürgern. Die Stadt Merkendorf möchte eine angemessene Entwicklung zur Wohnnutzung am Ortsrand ermöglichen. Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Bebauung ermöglicht werden.

Mit vorliegender Planung soll Baurecht für ca. 4 Bauplätze für vorwiegend Wohnhausbebauung geschaffen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung im OT Gerbersdorf. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine organische Erweiterung im OT Gerbersdorf.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Ortsteil Gerbersdorf liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Hauptortes Merkendorf an der Staatsstraße St 2220 Richtung Wolframs – Eschenbach.

Mit vorliegender Bauleitplanung wird der gesamte Ortsteil Gerbersdorf betrachtet. Der Ortsteil ist, wie auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellt durch gemischte Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen mit den dazugehörigen Wohnhäusern geprägt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 5,57 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1, 3, 4 (teilw.), 5 (teilw.), 5/1, 8, 10, 12, 13 (teilw.) 15, 17, 19, 22, 24 (teilw.), 24/1, 24/2, 25, 25/1 (teilw.), 27 (teilw.), 68/1 und 70 (teilw.) der Gemarkung Gerbersdorf.

Für einen Teilbereich von ca. 5,07 ha wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Für diesen Bereich wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für einen Teilbereich von ca. 0,50 ha wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Von diesem Bereich sind die Flurstücke 10 und 13 (teilw.) betroffen.

Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist derzeit weitestgehend als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO mit einer Größe von ca. 5,07 ha dargestellt.

Im Erweiterungsbereich des Dorfgebietes Richtung Nordosten mit einer Größe von ca. 0,50 ha ist im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Teilfläche im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf (Stand 2007) mit Umgriff des Bebauungsplanes)

3.2. Landes- und Regionalplanung

Folgende Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

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

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

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst

vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

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

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

RP 8 3.1 Siedlungswesen

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

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

RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet

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

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

(...)

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

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

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung mit Bestandsicherung der bestehenden Dorfbebauung.

Im Ortsteil Gerbersdorf gibt es derzeit keinen Leerstand.

4. Alternativen und Bedarfsbegründung

Ziel der Stadt Merkendorf ist es neben der Baulandentwicklung im Hauptort auch der Nachfrage in den Ortsteilen durch ein angemessenes Angebot an Bauland gerecht zu werden. Die Ortsteile sollen als Lebensraum bewahrt werden, um Abwanderung ortsansässiger Familien entgegenzuwirken.

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

Die Flächen für die geplante Bebauung grenzen direkt an die bestehende Bebauung an.

5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Bei vorliegender Bauleitplanung wird der gesamte Ortsteil überplant.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsteils Gerbersdorf. Es soll zum einen der bestehenden Dorfgebietscharakter erhalten werden und zum anderen die Möglichkeit Wohngebäude zu errichten erreicht werden.

Entsprechend des Charakters eines im Wesentlichen durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene örtliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten wird als unzulässig festgesetzt, da die mit dieser Nutzung einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden dörflichen Charakter des Plangebiets entgegenlaufen würden.

Der Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes betrifft einen bislang unbeplanten, aber bereits bebauten Bereich, der durch gemischte Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen mit den dazugehörigen Wohnhäusern geprägt ist.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich nur die Art der baulichen Nutzung fest und erfüllt daher für diesen Teilbereich lediglich die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Weitere Festsetzungen zu GRZ, Baugrenze, Geschossigkeit o.ä. werden nicht getroffen, da es sich um eine Überplanung im Bestand handelt.

Der Teil der geplanten Erweiterung enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 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.

In der Baugebietsteifläche MD_w wird Nutztierhaltung ausgeschlossen, um entsprechende potentielle Immissionskonflikte in Bezug auf die geplante Wohnnutzung nicht zu verstärken. Kleintier- bzw. Hobbytierhaltung ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), und die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Innerhalb des Erweiterungsbereichs wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bedingt durch die Zielsetzung eines Dorfgebietes mit Schwerpunkt Wohnen wird die Obergrenze für Dorfgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten und orientiert sich hierbei an Werten für Wohngebiete.

Innerhalb des Dorfgebiets werden Gesamt- und Wandhöhen beschränkt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (siehe 2.3 der Festsetzungen) liegen. Die Gesamthöhe (GH) des Gebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf bei Sattel- und Walmdächern 9,5 m, bei Pultdächern 8,5 m und bei Flachdächern 6,5 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

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.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Staatsstraße St 2220 verläuft am südöstlichen Rand von Gerbersdorf und verläuft zwischen dem Hauptort Merkendorf im Süden und dem Nachbargemeinde Wolframs – Eschenbach im Norden.

Die Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über einen Abzweig der bestehenden Ortsstraße Richtung Waizendorf. Nördlich und östlich ist das geplante Gebiet durch einen landwirtschaftlichen Flurweg begrenzt.

6.2. Ver- und Entsorgung

Das Wohnbauggebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kanalisation wird entsprechend erweitert.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird in Rückhalteschächten auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Alternativ wird eine möglich ortsnahe Versickerung im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Erschließungsarbeiten anhand eines Bodengrundgutachtens geprüft.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist die Pufferung des Oberflächenwassers in dem Regenrückhalteschächte geplant, bevor die Ableitung in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgt. Eine Einleitung in den südwestlich gelegenen Moosgraben ist aktuell nicht möglich. Eine Einleitung zu einem späteren Zeitpunkt ist durch die Erschließung des geplanten Gebiets im Trennsystem nachträglich möglich.

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Die weitere Planung hat in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

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

7. Emissionen, Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die MTS GmbH mit Datum vom 29.11.2021 eine Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebietes mit den durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufenen Geruchsimmissionen gewährleistet ist.

Gleichzeitig wurde eine worst case – Betrachtung unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben und möglicher Erweiterungen erfasst sowie zusätzlich für die Schweinemastanlagen, dort wo möglich, Ausläufe als Tierwohlställe angenommen.

Die Ausbreitungsrechnung für die worst case – Annahme mit den beschriebenen Emissionsquellen hat gezeigt, dass die Belastung für Geruch auf dem geplanten Baugrundstück durch die Erweiterungen im Vergleich zum Ist-Zustand zunehmen.

Durch die Ausläufe der Schweinehaltungen als bodennahe Flächenquellen wird dies als plausibel angesehen. Die Geruchsstundenhäufigkeiten liegen danach zwischen 25,4 % und 31,9 % pro Jahr (1,5 m Höhe). Auf dem südwestlichen Grundstücksbereich liegt die höchste Geruchsbelastung vor, die Geruchsbelastung nimmt dann in nordöstliche Richtung hin ab.

Bei den hier ausgewiesenen Werten handelt es sich um eine worst case-Annahme. Es wurde vorausgesetzt, dass alle Erweiterungswünsche der Landwirte vor Ort genehmigt werden. Weiterhin wurden bei den neuerrichteten Tierhaltungsanlagen keine emissionsmindernden Maßnahmen berücksichtigt, z.B. Abluftwäscher. Für die Tierwohlausläufe wurden pauschal 30 % der Stallemissionen angesetzt, was dem momentanen Kenntnisstand entspricht. Hierzu laufen derzeit diverse Forschungsprojekte bezüglich Emissionsfaktoren der unterschiedlichen Haltungsverfahren, welche vermutlich geringere Werte ergeben werden. Auch wurde keine Reduzierung der Tierzahlen berücksichtigt, welche möglicherweise ein Tierwohlstall mit höherem Platzbedarf pro Tier zur Folge hätte.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Geruchshäufigkeiten im Ist – Zustand zwischen 18,2% und 21,8% pro Jahr liegen. Die Immissionsrichtwerte gem. GIRL (15%) sind daher überschritten.

Neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Ortsteil Gerbersdorf ist es Planungsziel der Stadt Merkendorf die geplante Wohnnutzung im Ortsteil zu ermöglichen. Alternativen im Ortsteil mit geringerer Geruchsbelastung sind nicht vorhanden.

Es wird festgesetzt, dass die erhöhten Emissionswerte entschädigungslos zu dulden sind.

Da es sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Gebiet handelt, ist die bereits vorhandene Geruchsbelastung als ortsüblich zu sehen, so dass den Anwohnern eine höhere Geruchsbelastung zumutbar ist und hinzunehmen sind, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wäre.

Um die Emissionen der angrenzenden Betriebe zu mindern, werden folgende Empfehlungen zur Geruchsabschirmung bzw. -Minderung festgesetzt:

- Dichte Bepflanzung mit Erdwall an der süd-westlichen Grundstücksgrenze
- Zufahrt, Stellplätze oder Garagen sind in den Geruchsintensiven Bereich zu platzieren
- Position der Gebäude so weit wie möglich im nordöstlichen Grundstücksbereich
- es ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass Schlaf- oder Wohnzimmer geruchsabgewandt, Nebenräume wie Technikraum, Bad, Abstellraum Richtung Geruchsquelle angeordnet sind.
- Bei einer Lüftungsanlage ist die Ansaugstelle an dem nordöstlichen Gebäudeecke zu positionieren

Die Bewohner haben Immissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

8. 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 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Im Ortsteil Gerbersdorf ist befindet sich ein Baudenkmal auf dem Flurstück 1. Eine Hofanlage, die 1790 über den Grundmauern eines Heilsbronner Klosterhofs errichtet wurde.

9. 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 Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

10. 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 2,50 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. 1,00 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.

11. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Biotope gemäß BayNatSchG.

12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen angefertigt und wird der Begründung als gesonderte Anlage hinzugefügt.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht erfüllt.

13. Grünordnerische Maßnahmen

Es werden verschiedene planerische Optimierungen durchgeführt, die zur Minimierung der Auswirkungen beitragen. Um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft weiter zu minimieren oder zu vermeiden werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Rückschnitte von Hecken und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Wasserdurchlässige Befestigungen
- Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung

- Verbot der Anlage von Kiesgärten
- Pflanzgebote (Eingrünung der Einzelgrundstücke und Randeingrünung des Erweiterungsgebiets)

Zur Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und der textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht vom 17.02.2022
Anlage 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 01.09.2020
Anlage 3: Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung vom 17.03.2022

Aufgestellt:

Herrieden, den 24.02.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

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