



Gemeinde Rednitzhembach
Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach
6. Deckblatt, 1. Änderung

Begründung

Endfassung vom 09.11.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Rednitzhembach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Jürgen Spahl

Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Lena Lindstadt, M.A.
Aline Schnee, B.Eng. (FH)
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Planstand: Endfassung vom 09.11.2022

Nürnberg, ^{19.02.2024}
TB | MARKERT

Rednitzhembach, ^{22.04.2024}
Gemeinde Rednitzhembach



Matthias Fleischhauer



1. Bürgermeister Jürgen Spahl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Landes- und Regionalplanung	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
A.5.3	Naturschutzrecht	5
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	6
A.5.5	Wasserhaushalt	6
A.5.6	Denkmalschutz	6
A.6	Planinhalt	6
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	6
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	7
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	7
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	8
A.6.7	Grünordnung	8
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
B	Rechtsgrundlagen	13
C	Anlage	13

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach wurde bereits im Jahr 1973 aufgestellt und ist vollständig bebaut. In diesem Bebauungsplan war der vorliegende Geltungsbereich in zwei Grundstücke parzelliert und jeweils die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Die westliche Parzelle wurde im Folgenden nie bebaut. Im Rahmen der Aufstellung des 6. Deckblattes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Grundstücke Flst.-Nrn. 418/38 und 418/48, Gemarkung Walpersdorf wurde die Baugrenze auf das im Osten des Plangebietes bestehende Wohnhaus begrenzt.

Der Eigentümer der beiden Grundstücke ist nun mit dem Ansinnen an die Gemeinde herantreten, das westliche Grundstück ebenfalls zu bebauen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine angemessene Nachverdichtung hier begrüßenswert, um dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Änderung ist es, eine angemessene Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohngebietes zuzulassen und damit die Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu unterstützen. Dazu wird die Baugrenze auf das westliche Grundstück erweitert, um eine Bebauung auf diesem zu ermöglichen.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 700 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.
- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann,

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.771 m² und liegt im Süden des Rednitzhembacher Ortsteil Untermainbach.

Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und sieht die Parzellierung zweier Baugrundstücke vor. Im Jahr 1977 wurde das 6. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach aufgestellt, das die Baugrenze auf das bestehende Wohnhaus im Osten des Plangebietes begrenzt und eine Bebauung auf dem westlichen Baugrundstück nicht mehr zulässt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Landes- und Regionalplanung

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach dargestellt. Der Landkreis Roth wird hier als Raum mit besonderem Handlungsbedarf kategorisiert. Die Gemeinde Rednitzhembach gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Nürnberg (7), im Regionalplan ist keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen.

Ziel übergeordneter Planungen ist es in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und damit zum Flächensparen beizutragen. Mit der Bebauungsplanänderung und der geplanten Nachverdichtung kann zur Erreichung dieses Ziels beigetragen werden.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und sieht die Parzellierung zweier Baugrundstücke vor. Im Jahr 1977 wurde das 6. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 1 a Untermainbach aufgestellt, der die Baugrenze auf das bestehende Wohnhaus im Osten des Plangebietes begrenzt und eine Bebauung auf dem westlichen Baugrundstück nicht mehr zulässt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz im April 2022 erstellt. Dabei wurden die bestehenden Gehölze auf dem Grundstück hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine potenziell relevanten Arten bzw. Brut- oder Lebensstätten dieser zu finden waren. Da keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch das Vorhaben betroffen sind oder signifikant beeinträchtigt werden, sind Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht erforderlich. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb und Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Rednitzhembach (Brunnen I, II und III) vom 08.07.1985.

Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen ist verboten, sofern Abwasser nicht in eine Sammelentwässerung eingeleitet und die Dichtheit der Kanäle, einschließlich der Anschlussleitungen nicht vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption entspricht den Vorstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a Untermainbach sowie des 6. Deckblattes. Die Festsetzungen bleiben weitestgehend erhalten. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend angepasst.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 1771 m² die Grundstücke Flst.-Nrn. 418/48 und 418/38, Gemarkung Walpersdorf.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1., 3., 4. und 5. BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies dient der Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen nicht ausgeschlossen werden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximalen Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Ziel ist die Ermöglichung von Baukörpern, die sich in ihren Kubaturen in das bebaute Umfeld einfügen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von bis zu 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Orientierungsgrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt ebenfalls 40 vom 100 (GFZ 0,4) und verbleibt damit deutlich unter den Orientierungsgrenzen der BauNVO, entspricht jedoch dem Zulässigkeitsmaßstab der umliegenden Baugrundstücke.

Entsprechend dem Zulässigkeitsmaßstab der umliegenden Baugrundstücke ist ein Vollgeschoss zulässig. Ein Dachgeschoss darf demnach nicht die Anforderungen eines Vollgeschosses erfüllen.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung, es werden keine abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Es ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise zulässig. Die so entstehenden Kubaturen passen sich in die bauliche Umgebung ein.

A.6.5.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen/Carports und deren Stauräume sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze oder Garagen und Stauraum vor diesen festgesetzten Flächen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS –) der Gemeinde Rednitzhembach in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich Bauvorhaben in die umgebende Bebauung einfügen.

A.6.6.1 Dächer

Dächer von Wohngebäuden sind als Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bezogen auf die Horizontale auszubilden. Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden.

Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.

Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialien, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen, ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen aneinander gebauter Häuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszubilden.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenbaukörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen oder als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° auszubilden.

A.6.6.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° flächenparallel und ohne Aufständering zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° dürfen die Module mit Aufständering errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als

Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.7.2 Erhaltung von Gehölzen

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

Hierbei handelt es sich im Süden Am Sonnenhang, Ecke An der Leite um zwei Rot-Eichen sowie um zwei Stiel-Eichen mittig im Grundstück.

Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume zwingend mit einem Baum-schutzzaun zu schützen.

Sollte in das Wurzelwerk der Bäume eingegriffen werden ist ein Wurzelvorhang anzulegen.

A.6.7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 10°, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

A.6.7.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster).

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Abmulchen bzw. Abkiesen dieser Flächen mit organischen oder anorganischen Stoffen ist nicht gestattet.

A.6.7.5 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Es sind derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen

umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die fachkundige Stelle des Landratsamtes Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

A.6.7.6 Grünordnerische Hinweise

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es wünschenswert, wenn der Verlust des Baumbestands zumindest teilweise durch Nachpflanzen von Laubbäumen, ggf. Obstbäumen, langfristig ausgeglichen wird.

A.7 Erschließung

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um ein Grundstück, für das in der Vergangenheit bereits einmal Baurecht Bestand und das aufgrund seiner Lage innerhalb eines bestehenden Baugebietes bereits vollumfänglich erschlossen ist. Vorgesehen ist die Einleitung des Schmutzwassers in den bestehenden Kanal. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Versickerung innerhalb eines Wasserschutzgebietes, wie vorliegend, bedarf grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG. In diesem Rahmen sind auch die Anforderungen im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet zu prüfen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 57 WHG formuliert.

Es wird auf die Meldepflicht der Bauherrn nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen hingewiesen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet sein.

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Gasmitteldruckleitung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Nachverdichtung eines bereits vollständig bebauten Wohngebietes ermöglicht. Durch die Planung entstehen Auswirkungen in geringem Ausmaß.

Aufgrund der umgebenden Einfamilienhausbebauung und der gleichartig geplanten Neubebauung eines Hauses, ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr und Lärm gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursachen

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um eine gärtnerisch genutzte Fläche, innerhalb der bebauten Siedlung.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1.772 m², von denen etwa 700 m² künftig als Baufläche nutzbar sind.

Derzeit werden die als Gartengrundstück genutzt. Aufgrund des Baumbestandes wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt. Diese sieht vor die Fällzeiten von Gehölzen vom Oktober- Februar einzuhalten. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen

Durch die Gehölze, welche auf der Fläche verbleiben, sind Ausweichmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorhanden.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch Lage im Siedlungsgebiet vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um Lehmingen Sand. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 400 m² großen Bereich können neue Wohnhäuser entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die Lage vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Aufgrund der Lage sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das lokale Mikroklima zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich angrenzend bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur sehreingeschränkt möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der darauffolgenden Erweiterung im Siedlungsgebiet um einen neuen Bauplatz, sind keine erhöhten Emissionen auf die Nachbarbebauung zu erwarten.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die teilweise Erhaltung des Baumbestands sowie die Begrünung von Flachdächern wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Aufgrund Größe des Gebietes sowie der Lage sind die Auswirkungen auf Natur und Umwelt als mittel zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Anlage

Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom April 2022, ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth