

# Gemeinde \_ Solnhofen

Landkreis \_ Weissenburg-Gunzenhausen



## Bebauungsplan

Nr. \_ 12

Gebiet \_ Am Bieswanger Weg

Verfahren \_ § 13 a BauGB

## Begründung

Fassung \_ 16.01.2020

**R-Exemplar**

INGENIEUR - BÜRO KUHN

91781 WEISSENBURG/BAY. · STADTBACHWEG 2 · RUF 09141/84633 · FAX 84635

ABWASSERBESEITIGUNG · STRASSENBAU · WASSERVERSORGUNG



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation .....	3
1.1 Erfordernis der Planung .....	3
1.2 Planungsziele .....	4
1.3 Örtlicher Bedarf / Prüfung von Alternativen/ Standortauswahl .....	4
1.4 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches .....	6
1.5 Planungsumfang/ Flächenbilanz .....	7
1.6 Eigentumsanteile .....	7
2. Vorgaben übergeordneter Planungen .....	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	8
2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken .....	8
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen .....	9
3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich .....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
3.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	12
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	13
3.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	13
3.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	13
3.8 Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Naturnaher Bereich“ und „Erdwall“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	14
3.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Artenschutz .....	14
3.10 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO) .....	20
4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise .....	22
4.1 Stromversorgung - 20 kV Kabeltrasse .....	22
4.2 Telekommunikationslinien .....	22
4.3 Regenwasserrückhaltung .....	22
4.4 Flächenbefestigung .....	23
4.5 Grundwasserschutz .....	23
4.6 Altlasten .....	23
4.7 Bodendenkmalpflege .....	23
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze .....	25
6. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB .....	27
6.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 1 BauGB) .....	27
6.2 Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 BauGB) .....	28
7. Aufstellungsvermerk .....	30

### II. ANLAGEN

## I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Erfordernis der Planung

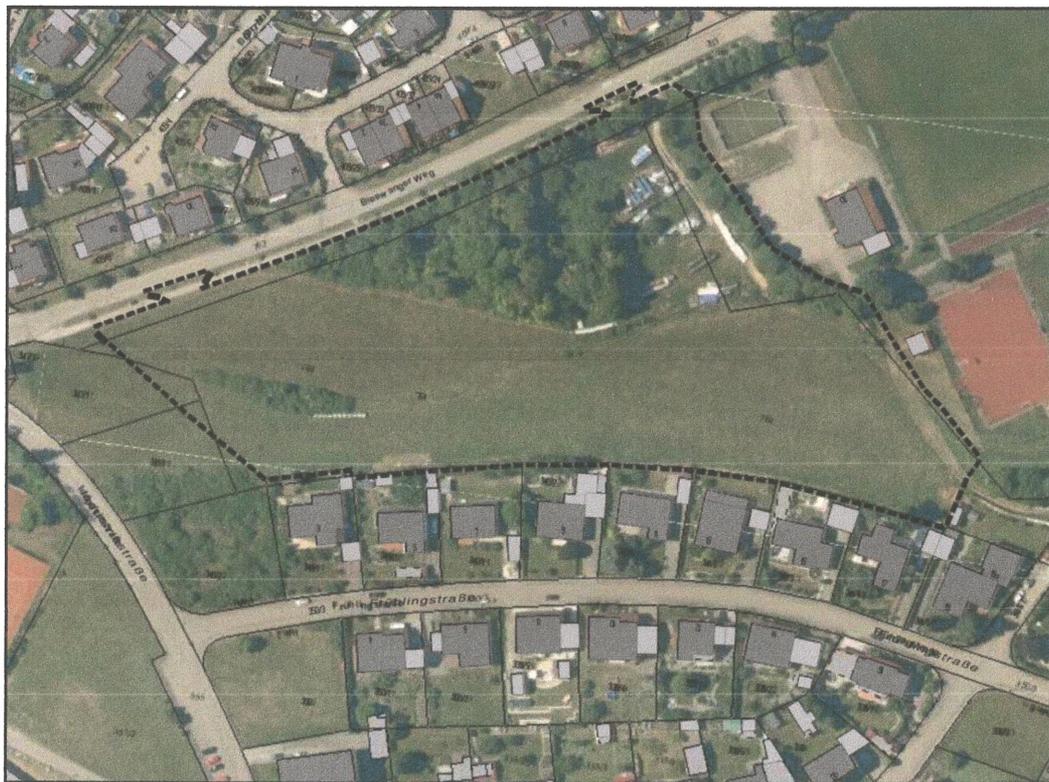
Die Gemeinde Solnhofen plant im Nordosten der Ortschaft die Erschließung einer rund 2 ha großen Wohnbaufläche. Das geplante Baugebiet schließt eine Lücke zwischen dem Wohngebiet „Nördlich des Hochholzer Weges“ (Bebauungsplan Nr. 4 - aufgehoben) und dem Wohngebiet „Am Lohweg“ (Bebauungsplan Nr. 7).

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung sollen ca. 20 Bauparzellen für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarf in Solnhofen sowie eine Baufläche für Geschosswohnungsbau ggf. seniorenge-rechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung geschaffen werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen, als vorbereitender Bauleit-planung, ist der Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebietes mit Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Abb. 1



Luftbild (Stand Juni 2017) mit Geltungsbereich ohne Maßstab

## 1.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen mit einer Maßnahme der Innenentwicklung ca. 20 Bauparzellen für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarf in Solnhofen sowie eine Baufläche für Geschosswohnungsbau ggf. seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung geschaffen werden. Das geplante Baugebiet schließt eine Lücke zwischen zwei bestehenden Wohngebieten.

Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ z. B. am Stadtrand und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt, es bedarf einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

In Hinblick auf das Nebeneinander des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) und der östlich gelegenen Sportanlage des örtlichen Sportvereins (TSG Solnhofen 1912 e.V.) bzw. des westlich gelegenen Tennisplatzes des örtlichen Tennisclubs (TC Solnhofen e.V.) wurde eine Lärmschutzbetrachtung von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung der grünordnerischen Aspekte erfolgen: Erhalten werden sollen einzelne bestehende Hecken, hergestellt wird eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und - im Verkehrsraum - Begleitgrün.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen, entsprechend soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

## 1.3 Örtlicher Bedarf / Prüfung von Alternativen/ Standortauswahl

Die Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Solnhofen ist in den letzten fünf Jahren ansteigend - 2014: 1.693 / 2015: 1.717 / 2016: 1.740 / 2017: 1.786 / 2018: 1.804 / 2019: noch keine Zahl veröffentlicht (Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenerhebung – Statistik Kommunal 2018 für die Gemeinde Solnhofen 09 577 168, Hrsg. im März 2019, sowie Statistische Berichte A1200C 201843 Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke 3. Vierteljahr 2018).

Der Homepage des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenerhebung lässt sich folgendes entnehmen: Die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Gemeinden unter 5 000 Einwohnern stehen Ergebnisse bis zum Jahr 2028 zur Verfügung. Für die Gemeinde Solnhofen wurde auf Basis der Werte 2014 folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

2014: 1.693 / 2015: 1.680 / 2016: 1.670 / 2017: 1.660 / 2018: 1.650 / 2019: 1.650 / (...) / 2025: 1.590 / (...) / 2027: 1.580 / 2028: 1.570 (Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Solnhofen bis 2028, Hrsg. im April 2016)

Die prognostizierte Bevölkerungsabnahme konnte sich in den ersten Jahren nach 2014 nicht bestätigen.

Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahlen schätzt der Gemeinderat Solnhofen ein, dass Bauland für das organische Wachstum der Gemeinde auszuweisen ist sowie als zur Schaffung eines Angebots für Bauwillige aus dem Umland.

Als Bauland ausgewiesen werden soll dabei eine Innenentwicklungspotentialfläche; die bestehenden Baulücken können nicht aktiviert werden: Im Baugebiet Nr. 7 „Am Lohweg - Teil Nord“ gibt es keine Grundstücke der Gemeinde mehr. Von der Gemeinde wurden sog. Eigentümeransprachen durchgeführt; die privaten Eigentümer sind jedoch nicht bereit, die Bauparzellen an Bauwerber zu verkaufen. Daneben gibt es

noch zwei Bauplätze der Evangelischen Pfründestiftung, die nach den hier geltenden Kriterien angeboten werden. Im künftigen Baugebiet Nr. 12 „Am Bieswanger Weg“ sind bereits alle 20 Bauplätze reserviert, überwiegend von einheimischen Bauwerbern.

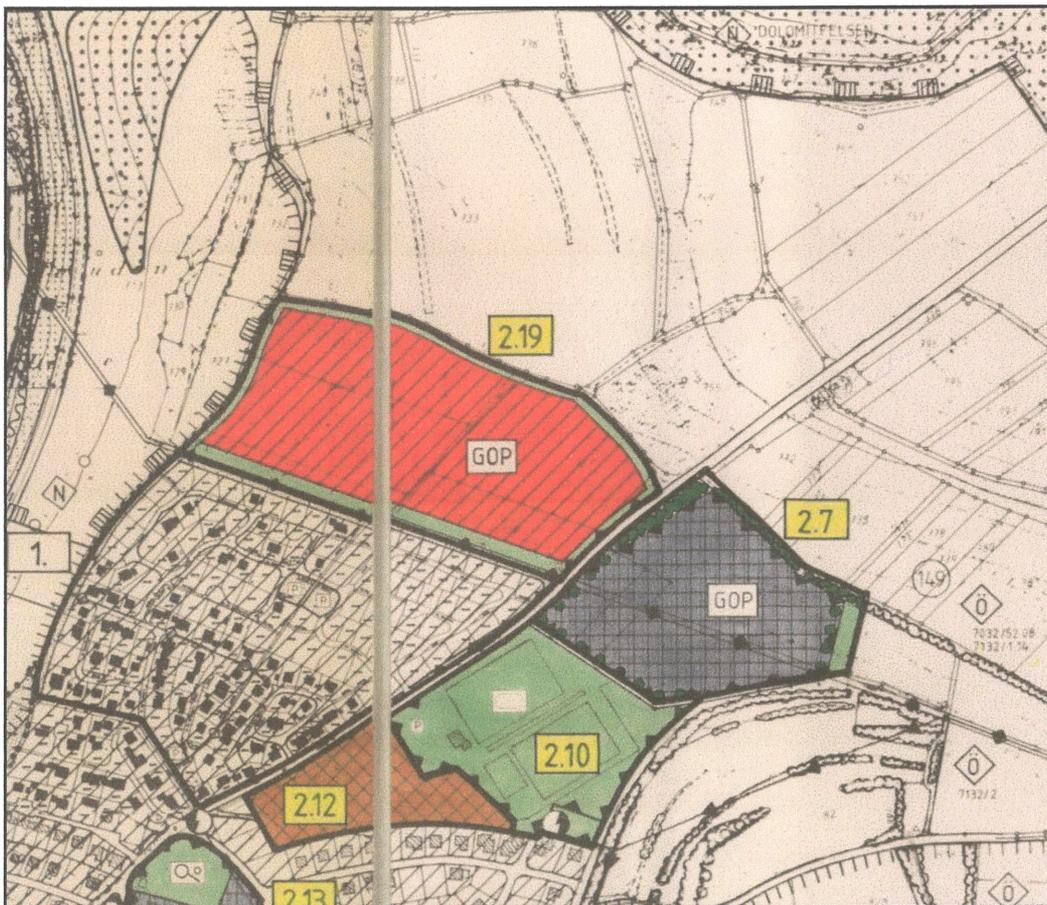
Entsprechend der o.g. Ausführungen kann nach Einschätzung der Gemeinde ein Bedarfsnachweis erbracht werden. Auch soll im Gebiet eine Baufläche für Geschosswohnungsbau ggf. seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung geschaffen werden. Darüber hinaus stehen keine Bauplätze für Bauwillige tatsächlich zur Verfügung.

Grundsätzlich bietet sich das Plangebiet an, da es sich im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches befindet, eine gewisse Größe mit ca. 2 ha aufweist, aus der ein Wohngebiet entwickelt werden kann und bereits als Vorratsgrundstück der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Betrachtet als Alternative wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand der Ortschaft, nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 „Am Lohweg“ (Änderungsbereich 2.19 des Flächennutzungsplanes). Diese Alternative wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da die Gemeinde kein Eigentum in diesem Gebiet hat (anders wie im Plangebiet), daneben ist im Umfeld der Vorzugsvariante bereits die Erschließung vorhanden und vorbereitet.

Durch die getroffene Standortwahl im bebauten Ortsbereich können auch eine „Außenentwicklung“, am Ortsrand, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“).

Abb. 2



Prüfung von Alternativen: Wohnbaufläche nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 7 „Am Lohweg“ (Änderungsbereich Nr. 2.19 des Flächennutzungsplanes) ohne Maßstab

## 1.4 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich

- nördlich des Wohngebietes „Nördlich des Hochholzer Weges“ (Bebauungsplan Nr. 4 - aufgehoben) bzw. der Fröhlingstraße,
- westlich der Sportanlage des örtlichen Sportvereins (TSG Solnhofen 1912 e.V.),
- südlich des Wohngebietes „Am Lohweg“ (Bebauungsplan Nr. 7) bzw. des Bieswanger Weges und
- östlich des Tennisplatzes des örtlichen Tennisclubs (TC Solnhofen e.V.) bzw. der Industriestraße.

Das Gelände im Plangebiet fällt von ca. 473 m ü. NN im Norden auf ca. 463 m bis 466 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs ab. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die gegenwärtige Nutzung des „zentralen“ Grundstückes im Geltungsbereich (Grundstück Fl.-Nr. 764, Gemarkung Solnhofen) stellt sich wie folgt dar: Die derzeitige Hauptnutzung ist landwirtschaftlich als Grünland (Wiese), daneben wird ein nordöstlicher Teilbereich als Holzplatz genutzt. In einem nördlichen Bereich befindet sich Baumbestand mit Hecken, im Bereich der Wiese ein Heckenzug.

Abb. 3



Lageplan mit Geltungsbereich ohne Maßstab

### 1.5 Planungsumfang/ Flächenbilanz

Die Bebauungsplanaufstellung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 764 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 347/1, 348/1, 763 und 764/1, Gemarkung Solnhofen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund **2,115 ha**.

Eine Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,391	65,8
Öffentliche Grünfläche	0,460	21,7
Öffentliche Verkehrsflächen	0,264	12,5
<b>Gesamt</b>	<b>2,115</b>	<b>100,0</b>

### 1.6 Eigentumsanteile

Das Grundstück Flur- Nr. 764, Gemarkung Solnhofen - als zentrales Grundstück der Baulandausweisung - befindet sich im Eigentum der Gemeinde Solnhofen, ebenso die mit überplante Teilfläche des Straßengrundstückes Fl.-Nr. 763, Gemarkung Solnhofen (Bieswanger Weg).

Die mit überplanten geringen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 347/1 und 348/1, Gemarkung Solnhofen, sind in privatem Eigentum.

Das in einer geringen Teilfläche mit überplante Grundstück Fl.-Nr. 764/1, Gemarkung Solnhofen, ist die Sportanlage des örtlichen Sportvereins TSG Solnhofen 1912 e.V. und in dessen Eigentum. Im jeweiligen Übergangsbereich der genannten Grundstücke zum Geltungsbereich sollen bessere Zuschnitte erreicht werden.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, findet sich im Kapitel „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

#### 3.1 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.*

#### 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.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

*(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.*

Die Gemeinde Solnhofen folgt mit der Entwicklung der Vorratsfläche zum Wohngebiet als Nutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche diesem landesplanerischen Ziel und vermeidet damit eine Baulandausweisung im Außenbereich. Der bestehende Siedlungskörper bleibt in Bezug auf seine Abgrenzungen zum Außenbereich unverändert.

### 2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan ist zum Siedlungswesen (u.a. RP8 3.1, RP 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt:

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

*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.*

*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.*

*Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und – im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs – auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.*

Die Baulandausweisung in der Gemeinde Solnhofen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich Umfang und Art, insbesondere geschieht keine Zersiedelung der Landschaft und es erfolgt Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen. Die Gemeinde Solnhofen ist als Gemeinde im Nahbereich eingestuft (vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“).

### 2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt (Änderungsbereich 2.12).

Im Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 01.04.1998, wird unter 2.12 Gemischte Baufläche westlich des Sportgeländes (Seite 8) Folgendes ausgeführt:

*„Der westliche Teil des bisher im Flächennutzungsplan als Sportgelände dargestellten Bereiches am Bieswanger Weg wird, nachdem er für die Sportplatznutzung nicht benötigt wird, als gemischte Baufläche dargestellt.“*

*Auf Grund der zentralen Lage des Planungsbereiches inmitten von Wohngebieten an einer Haupt-sammelstraße (Bieswanger Weg) erscheint die Zulässigkeit einer gemischten Nutzungsstruktur im Bereich Handel, Wohnen, Dienstleistungsgewerbe in diesem Bereich wünschenswert. Außerdem wird hier von der Gemeinde eine Gemeinbedarfseinrichtung in Erwägung gezogen, deren Zweckbestimmung jedoch noch offen ist.“*

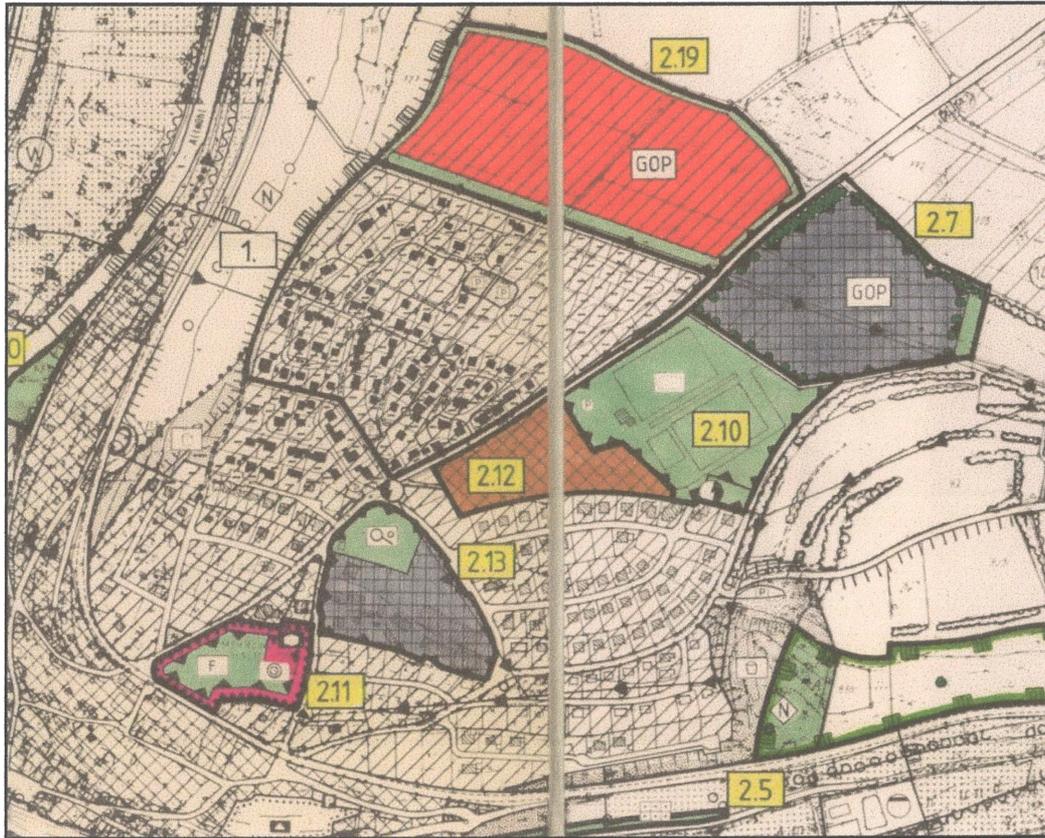
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung hin zur Wohnbaufläche anzupassen (vgl. 6.2).

Südlich und nördlich grenzen an das Plangebiet im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, westlich eine Grünfläche „Tennisplatz“ sowie eine gewerbliche Baufläche (Änderungsbereich 2.13) und östlich eine Grünfläche „Sportplatz“ (Änderungsbereich 2.10).

Für die ursprünglich seit Ende der 1990iger Jahre beabsichtigte Zielstellung für das Areal - als gemischte Nutzungsstruktur mit Gemeinbedarfseinrichtung - haben sich keine Umsetzungsmöglichkeiten ergeben.

Der Gemeinderat Solnhofen beabsichtigt entsprechend der steigenden Nachfrage nach Wohnbauland, des bestehenden Umfeldes (u.a. Wohngebiete) und des vorliegenden Lärmschutznachweises (Verträglichkeit mit den Sportlärmmmissionen) die Neuausrichtung dieses Gebietes.

Abb. 4



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan: Änderungsbereich 2.12 ohne Maßstab

### 3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in Ziffern 1 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen - § 1 Abs. 6 BauNVO).

Absicht für das Areal ist, die baurechtlichen Grundlagen für eine private Wohnnutzung zu schaffen; entsprechend der Zielrichtung der BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die Gemeinde Solnhofen beabsichtigt außerdem, gewisse mit dem Wohnen verträgliche bzw. das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen.

Gastronomie soll wegen der regelmäßigen Konflikte mit dem Wohnen (Lärm und Verkehr) nicht zugelassen werden.

Unter den ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen ausgeschlossen, weil sie der städtebaulichen Zielrichtung für dieses künftige Wohngebiet nicht entsprechen. Die verbleibenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Einzelfall hinsichtlich ihrer Störwirkung im Wohnumfeld zu prüfen.

Daneben ist beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ggf. für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung zu schaffen. Im § 3 Abs. 4 BauNVO (Reine Wohngebiete) wird klargestellt, dass zu den u.a. nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dabei handelt es sich um keine selbständige Nutzungsart, sondern um eine Unterart des Wohnens bzw. um einen erweiterten Wohnbegriff. So wird eine wohnartige Unterbringung dem städtebaulichen Wohnbegriff zugeordnet, wenn neben Freiwilligkeit und Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung möglich ist. Nach vorliegender Rechtsprechung kann z.B. ein Pflegeheim für Schwerstbehinderte oder ein Wohnheim für alte Menschen den städtebaulichen Wohnbegriff erfüllen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe über Bestandsgelände; bei der Ausführung mit Flachdach gilt die maximale Höhe der Attika über Bestandsgelände.**

Diese Festsetzungen geben dem Bauherrn einen großen Gestaltungsspielraum. Die GRZ bewegt sich im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die maximale Firsthöhe (parallele Linie zum bestehenden Gelände) definiert die obere Grenze und gibt ein einheitliches Maß für die Gesamthöhe eines Gebäudes im Geländeverlauf vor. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Dachgestaltung hat der Bauherr unterschiedliche Varianten und Möglichkeiten zur Auswahl und kann die Geschossigkeit verschieden ausbilden - zwei Vollgeschosse und flaches Dach oder ein Vollgeschoss mit vollem Dachgeschoss.

Für die Bauparzelle 21 wird sowohl eine andere maximale Firsthöhe als auch eine andere maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, da hier eine intensivere Ausnutzung erreicht werden soll.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.**

**Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.**

Der Bauherr kann Einzel- sowie Doppelhäuser errichten. Die Anordnung im Grundstück ist relativ frei. Die Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt und müssen trotzdem eingehalten werden.

Entlang der öffentlichen Straßen sowie zum angrenzenden bestehenden Wohngebiet werden über die Baugrenzen jeweils mindestens 3 m Abstand festgesetzt. Diese Vorgabe folgt auch dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand für Abstandsflächen. Lediglich in einem nordöstlichen Bereich - im Übergang zu der öffentlichen Grünfläche - ist die Baugrenze gleich der Grundstücksgrenze.

Baugrenzen mit mindestens 3 m Abstand gelten auch für die Bauparzelle 21.

### **3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

**Ausnahmsweise können Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Grundstück vom Straßenraum abgewandt errichtet werden und es sich um Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m handelt. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt, insbesondere wird auf die Beschränkung der Grenzbebauung des Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO verwiesen.**

**Zwischen Garagen bzw. Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzu-friedender Bereich von mindestens 5 m freizuhalten.**

**Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Dies gilt nicht für die Bauparzelle 21 - ggf. für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung; hier erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).**

**Darüber hinaus, für alle weiteren zulässigen Nutzungen, erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).**

**In einem zentralen Bereich des Baugebietes werden Flächen für Garagen und deren Zufahrten festgesetzt.**

Ausgeschlossen werden soll v.a. straßenseitige Grenzbebauung. Die Ausnahme knüpft an die Gebäude des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) an und steht unter der

Voraussetzung, dass diese Gebäude im vom Straßenraum abgewandten Teil des Grundstückes errichtet werden, also nicht im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche. Darüber hinaus sind die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu betrachten, insbesondere Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Durch den einzuhaltenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll ein verkehrssicheres Ausfahren aus der Garage bzw. dem Carport auf die Straße beabsichtigt werden; gleichzeitig kann der dadurch entstehende Vorbereich als Stellplatz etwa für Besucher verwendet werden.

Die Festsetzung der Mindest-PKW-Stellplätze soll ein Verhindern von übermäßigem Parken auf der Erschließungsstraße bezwecken.

Außerdem besteht für eine begrenzte Anzahl von Bauherrn die Möglichkeit, ein Grundstück für die Bebauung mit einer zusätzlichen Garage im Zentrum des Baugebietes zu erwerben, so dass evtl. höheren Nutzungsansprüchen nachgekommen werden kann (insgesamt fünf Garagengrundstücke).

### **3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles Verkehrsflächen festgesetzt.**

Festgesetzt wird die für die Erschließung der Bauparzellen notwendige neue Erschließungsstraße mit Einmündungsbereichen, Gehweg, Fußweg, zehn öffentliche Parkplätzen und Begleitgrün.

### **3.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.**

Erste Erkenntnisse aus der Erschließungsplanung haben ergeben, dass die Bauparzelle 21 zwar straßenmäßig über den bestehenden Bieswanger Weg erschlossen wird, jedoch die Abwasserleitung (auf Grund der Höhenlagen) und Versorgungsleitungen in die bzw. von der neu herzustellenden Erschließungsanlage geführt werden müssen. Zur dauerhaften Sicherung werden im Bebauungsplan die Flächen entsprechend festgesetzt.

### **3.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Für das Plangebiet wurde von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altmünster, Tel. 08254/99466-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die erarbeitete schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5917.0/2017-SF, in der Fassung vom 30.03.2017, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.**

**Für die Vorhaben im Geltungsbereich ergeben sich keine immissionsschutzfachlichen Anforderungen.**

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5917.0/2017-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 30.03.2017 angefertigt, um die Sportlärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmschG) für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung werden die Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) herangezogen.

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Der als örtliche Gegebenheit im Gutachten angenommene entlang der südwestlichen Grenze des Sportplatzes bestehende Erdwall wird inklusive einer Erweiterung im Bebauungsplan - auch zu einer dauerhaften Sicherung - festgesetzt.

### **3.8 Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Naturnaher Bereich“ und „Erdwall“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**Die im Planteil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Naturnaher Bereich“ bzw. „Erdwall“ festgesetzt.**

Durch die Errichtung eines Spielplatzes im geplanten Wohngebiet kann wohnortsnah eine Spiel- bzw. Erholungsfläche für Kinder und Erwachsene bereit gestellt werden. Die Spielfläche soll für die Altersstufe bis 12 Jahre mit geeigneten Spielgeräten und -möglichkeiten (z.B. Sandkasten, Schaukel, Rutsche, etc.) ausgestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

Die in einem nördlichen Bereich des Plangebietes bestehenden Feldgehölze bzw. Baumhecke sollen soweit als möglich erhalten werden und auf Dauer naturnah ausgebildet und unterhalten werden. Diese Bäume, Hecken und Büsche dienen gleichzeitig den im bebauten Gebiet verbreiteten Tier- und Pflanzenarten als Lebensräume, was durch extensive Pflege noch unterstützt werden soll, daneben als Wohngebietsgrün.

Der entlang der südwestlichen Grenze des Sportplatzes bestehende Erdwall wird inklusive einer Erweiterung im Bebauungsplan - auch zu einer dauerhaften Sicherung - festgesetzt. Eine Fortführung der bestehenden Bepflanzung soll bei der vorgesehenen Erweiterung des Walles erfolgen.

### **3.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Artenschutz**

**Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bauparzelle 21 und den Bauparzellen 1 bis 20 wird zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt; es gilt Pflanzliste 1.**

**In Bereichen entlang des Bieswanger Weges wird ein Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün festgesetzt; es gilt Pflanzliste 2.**

**Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist Verkehrsbegleitgrün zu pflanzen; es gilt Pflanzliste 2.**

Im Bereich des Spielplatzes sind Bäume und Sträucher zum Zwecke der Freiraumgestaltung zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzungen und Gehölzen müssen Arten vermieden werden, die für Kinder gesundheitsschädlich sein können (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975).

Die öffentlichen Grünflächen, die nicht bepflanzt werden, sollen mit Regiosaatgut, z.B. Rieger-Hofmann, eingesät und nicht gedüngt werden; das Mähgut ist abzufahren, auf Mulchen ist zu verzichten.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme des Stauraums vor Garagen bzw. Carports als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen; dabei sind Steingärten, auch mit Folien unterlegte, größere Anordnungen bzw. Gestaltungen von Steinen oder Steinhaufen nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standorttypischer Haus- oder Obstbaum zu pflanzen; es gilt Pflanzliste 3.

Auf den Baugrundstücken entlang der Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrten ist eine einreihige Hecke zu pflanzen, der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten; es gilt Pflanzliste 4.

Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.

### Pflanzlisten

Für Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Bauparzelle 21 und den Bauparzellen 12 bis 20 gilt folgende Pflanzliste 1:

#### - Bäume

max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide

#### - Sträucher

2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Rubus fruticosus	Brombeere

Für Pflanzungen entlang des Bieswanger Weges und auf öffentlichen Parkplätzen gilt folgende **Pflanzliste 2:**

*Die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) muss auf die Standortkriterien, Straßenplanung und Leitungsverläufe abgestimmt werden.*

**- Bäume**

max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm

<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Sobus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere/Eberesche</b>
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Ulmus</b>	<b>Ulme</b>
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarzerle</b>

**- Sträucher**

2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Weißdorn</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuss</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornelkirsche</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Geißblatt</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken gilt folgende **Pflanzliste 3:**

**- Hausbäume**

max. 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm

<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Sobus aucuparia</b>	<b>Vogelbeere/Eberesche</b>
<b>Ulmus</b>	<b>Ulme</b>
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarzerle</b>

**- Obstbäume**

2 x verschult, Stammumfang 10-12 cm

*Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen, die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst und in der Regel wesentlich unempfindlicher sind und damit auch weniger Pflege bedürfen.*

**Süßkirsche**

**Apfel- und Birnbäume**

**Zwetschgen- und Pflaumenbäume**

**Für die Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrten gilt folgende Pflanzliste 4:****- Sträucher**

2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Weißdorn</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuss</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornelkirsche</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Geißblatt</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster</b>

Hinsichtlich der zu erhaltenden Bepflanzung im Bereich zwischen der Bauparzelle 21 und den Bauparzellen 12 bis 20 wird auf die obigen Ausführungen unter 3.8 verwiesen. Die Pflanzliste 1 für Ersatzpflanzungen folgt dem derzeitigen Bestand und wurde durch Michael Gerstner, Planungsbüro - Management, 91781 Weißenburg i. Bay., ermittelt und erfasst.

Das Pflanzgebot entlang des Bieswanger Weges ergeht innerhalb der Wohngebietsfläche und soll - zusammen mit dem bestehenden Grünzug auf der öffentlichen Fläche - straßenbegleitend sowie in gewisser Weise den Verkehr abschirmend wirken. Die Pflanzliste 2 orientiert sich an den bisher geltenden Listen im Umfeld (z.B. Bebauungsplan Nr. 7 „Am Lohweg-Nord“) und an der Eignung für den Verkehrsraum.

Das Pflanzgebot am Spielplatz ist eher schematisch anzusehen, es bedarf einer Freiraumplanung; Pflanzstandorte ergeben sich entsprechend der aufzustellenden Spielgeräte und -möglichkeiten, insgesamt soll das Grün ein Element der Spielplatzplanung sein. Bei der Artenauswahl sind Eignungen für Kinder und spätere Verkehrssicherungspflichten für die Gemeinde zu berücksichtigen. Eine spezielle Pflanzliste ergeht nicht.

Durch das Pflanzgebot für die Baugrundstücke soll nur ein Mindestmaß an Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind grüngestalterisch zu behandeln. Der festgesetzte einheimische Laubbaum dient dem Ortsbild sowie dem Kleinklima. Die vorgegebenen Sträucher und Hecken können eine sinnvolle, gestalterisch wie naturschutzfachliche Alternative zu aufwendigen Zaunlagen sein. Die Pflanzliste 3 und Pflanzliste 4 orientieren sich an den bisher geltenden Listen im Umfeld (z.B. Bebauungsplan Nr. 7 „Am Lohweg-Nord“) sowie an heutigen Erkenntnissen.

Die Pflanzgebote und -listen sind entsprechend der abgegebenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.03.2019 überarbeitet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft werden, ob die Möglichkeit der nun dauerhaft gesicherten öffentlichen Grünfläche „Naturnaher Bereich“ in das sich derzeit im Aufbau befindende Ökokonto aufgenommen werden kann.

**Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die erarbeitete spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 01.10.2019, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.**

### Maßnahmen zur Vermeidung

#### *Keine Nachtbaustellen*

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Betrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit (7:00-18:00h) zu beschränken. (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - aV1)

#### *Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten*

Um sicherzustellen, dass zur Brut schreitende Vogelarten in den Heckenstrukturen nicht durch Störfaktoren der Erdarbeiten zum Brutabbruch gezwungen werden, sind diese außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. August bis 15. März vorzunehmen. Dasselbe gilt für die Anlage der Zuwegung in diesen Bereichen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die relevanten Bereiche von einer geschulten Fachkraft auf Bruten zu untersuchen und hinsichtlich der zu erwartenden Störungen zu bewerten. (aV2)

#### *Entfernung von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit*

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden. (aV3)

#### *Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden*

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z.B.:

- Einsatz von Vogelschutzglas oder Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-) Jalousien oder Lamellenvorhänge

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen.

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird. (aV4)

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Für betroffene Gehölzbrüter des Halboffenlandes (Feldsperling und Klappergrasmücke) müssen neue Lebensräume geschaffen werden (CEF1).

Auswahl, Dimensionierung und Umsetzung der Maßnahmen sollten mit einer geschulten Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abgestimmt werden.

Zudem sollte ein Monitoring den Erfolg der Maßnahme belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

Die oben getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg, Stand 01.10.2019, und entsprechen einer Kurzzusammenfassung. Deshalb wird auf die o.g. saP verwiesen, auch hinsichtlich Kriterien und Eignungen der festzulegenden CEF-Fläche.

### 3.10 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

#### Dachgestaltung

Zulässig im Bereich der Bauparzellen 1 - 20 sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 52° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.

Bei der Ausführung mit Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdach ist die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) in roten, rotbraunen, grauen sowie schwarzen Farbtönen oder mit Kalkplatten (Legschieferdach) bzw. vergleichbarer Ersatzdeckung herzustellen.

Zulässig im Bereich der Bauparzelle 21 sind Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.

Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach in Form und Größe unterordnen.

Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren.

Diese Festsetzungen ergeben einen relativ großen Gestaltungsraum bei der Dachplanung. In Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse können die verschiedensten Haustypen errichtet werden - zwei Vollgeschosse = flache Dachneigung / ein Vollgeschoss = steiles Dach als Dachgeschoss.

Hinsichtlich der äußeren Dachhaut werden Vorgaben zu Materialien und Farben gemacht, so dass z.B. grelle Farbtöne, die heute am Markt erhältlich sind und glänzendes-blendendes Material ausgeschlossen sind.

Die festgesetzte alternative Ausführung mit Kalkplatten (Legschieferdach) ergeht aus der Lage der Gemeinde Solnhofen im Altmühltal und der besonderen Verbundenheit zur Steinindustrie und damit zum Abbau dieses Materials. Daneben ist auch eine vergleichbare Ersatzdeckung möglich.

Die Unterordnung der Dachaufbauten wird bei ca. einem Drittel der Dachfläche noch als gegeben angesehen.

Für die Baufläche für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung gilt eine andere festgesetzte Ausführung des Daches, auch auf Grund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung.

#### Außergestaltung

**Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.**

Die Farbauswahl für die Bauwilligen soll relativ frei sein. Nur sehr grelle, schreiende Farbtöne werden ausgeschlossen. Dies dient einer gewissen Harmonie der äußeren Gestaltung im Baugebiet.

#### Nebengebäude

**Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.**

Der Gestaltung von Nebengebäuden wird ein großer Spielraum eingeräumt. Vorgabe ist nur, dass die Nebengebäude gegenüber den eigentlichen (Haupt-)Wohngebäuden nicht zu sehr in den Vordergrund treten.

### **Einfriedungen**

**Die maximale Höhe der Einfriedungen wird mit 1,50 m festgesetzt.**

**Ausnahmsweise können im Bereich von privaten Terrassenflächen, die an öffentliche Straßenräume grenzen, geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.**

Die Einfriedungen sollen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht zu dominant wirken und werden deshalb in der Höhe begrenzt. Ausnahmen können bei Sitzbereichen direkt an öffentlichen Straßen und Wegen zugelassen werden. Hier ist es sicherlich verständlich, dass die Bewohner eine gewisse Privatsphäre wünschen. Höhere und geschlossen wirkende Ausführungen sollen sich aber auf den eng begrenzten Bereich der Terrassen bzw. Freisitze beschränken.

Weitere Regelungen hinsichtlich Material oder Ausführungen erfolgen nicht.

## **4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise**

### **4.1 Stromversorgung - 20 kV Kabeltrasse**

Der geplante Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Kabeltrasse der Main-Donau Netzgesellschaft gequert. Im Zuge der Erschließung kann die Kabeltrasse in die geplante Straße umgelegt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Netzmanager ist notwendig.

Zwischen einer Bebauung und der 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die o.g. Punkte ergeben sich aus einer Vorabinformation in Form einer Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft, 90338 Nürnberg, vom 12.10.2018, MDN-NM-IS hmf AZ: AWB02201829714 sowie aus der Stellungnahme vom 26.02.2019, Az. MDN-NM-IS BI AZ: AWB02201905120.

Veranlasst werden soll, dass die Main Donau Netzgesellschaft bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird.

### **4.2 Telekommunikationslinien**

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 30.04.2019, AZ W84299229, PTI 13, PB L 2 Neubau, mit Stellungnahme vom 06.11.2019, AZ W87145411, PTI 13, PB L 2 Neubau.

### **4.3 Regenwasserrückhaltung**

Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer der Dachflächen in den zugehörigen Grundstücken mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und ein Brauchwassersystem zu installieren. Insbesondere beim Bau von sog. Grauwasseranlagen wird auf die Trinkwasserverordnung verwiesen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass herkömmliche Zisternen nicht als Anlagen zur quantitativen Niederschlagswasserbehandlung angesetzt werden können.

Bei den Nutzungsformen für das gesammelte Niederschlagswasser im Haushalt ist zu berücksichtigen ist, dass Regenwassernutzungsanlagen nach §13 Abs. 3 TrinkwV der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen sind. Weiterhin haben die Grundstückseigentümer bei der Gemeinde Solnhofen eine Teilbefreiung vom Zwang zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung zu beantragen.

Die Empfehlung ergeht unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes und wurden entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 27.02.2019, Az. 4-4622-WUG168-2676/2019, ergänzt.

#### **4.4 Flächenbefestigung**

**Es wird empfohlen, Zufahrten, Zugänge und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.**

Die Empfehlung soll den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimieren sowie den Wasserkreislauf schonen.

#### **4.5 Grundwasserschutz**

**Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.**

**Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG), hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.**

Die Regelungen ergehen unter Berücksichtigung wasserrechtlicher und ökologischer Aspekte und entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen, Technische Wasserwirtschaft, vom 20.03.2019, Az. SG 41-610/Egg.

#### **4.6 Altlasten**

**Altlasten sind nicht bekannt.**

Der Hinweis wurde entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 27.02.2019, Az. 4-4622-WUG168-2676/2019, ergänzt.

#### **4.7 Bodendenkmalpflege**

**Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische**

**Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen:**

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.**

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.**

**Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.**

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.03.2019, Az. P-2019-1202-1\_S2, übernommen.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene Straße „Bieswanger Weg“ (Bauparzelle 21) sowie über eine herzustellende Erschließungsstraße (Wohnbauparzellen) erfolgen. Die neue Straße soll im westlichen Bereich des Baugebietes und im östlichen Bereich (Grenzbereich zur Sportanlage) jeweils vom bestehenden „Bieswanger Weg“ einmünden.

Eine Erschließung der sich im Osten des Plangebietes befindenden Sportanlage des örtlichen Sportvereins durch die neu herzustellende Erschließungsanlage ist nicht gegeben, auch nicht aus beitragsrechtlicher Sicht. Verlängert werden soll der hin zum Sportgelände bestehende Erdwall - auch zum Zwecke der Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen.

Mit der neuen Erschließungsstraße soll ein Gehweg geführt werden, außerdem sollen zehn öffentliche Parkplätze, in deren Bereich jeweils Bepflanzungen vorgesehen werden, geschaffen werden. Die Fußwegeverbindung im Südosten des Geltungsbereiches dient v.a. der künftig dann (nach Umverlegung) verlaufenden 20-kV-Kabeltrasse hinsichtlich einer dauerhaften Sicherung und Erreichbarkeit.

Zusammen mit der Erschließungsmaßnahme wird ein öffentlicher Spielplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen, siehe auch 3.8.

Die Abwasserbeseitigung ist über das bestehende Kanalnetz (Mischkanalisation) gesichert. Die Entwässerung soll zunächst im Mischsystem erfolgen. Im Baugebiet wird ein Trennsystem, das in das vorhandene Mischsystem einleitet, erstellt. Die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem ist im Plangebiet im Moment nicht möglich, da das zu bebauende Areal sich inmitten des bebauten Ortsbereiches befindet, kein Vorfluter erreichbar und keine Oberflächenkanalisation vorhanden ist. Eine Versickerung vor Ort ist durch die Bodenbeschaffenheit nur sehr eingeschränkt möglich. Somit ergibt sich für das Plangebiet, auch aus Erwägungen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, zunächst eine Entwässerung im Mischsystem.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach vorgenommen; im Ergebnis wurde ausnahmsweise die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den unterhalb liegenden Mischwasserkanal zugestimmt, solange noch keine separate Ableitungsmöglichkeit unterhalb des Baugebietes besteht; innerhalb des Baugebietes werden getrennte Abwasserkanäle für Oberflächen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Eine Voraussetzung für diese Ausnahme ist jedoch der rechnerische Nachweis, dass auch bei der Erschließung des neuen Baugebietes im Mischsystem die maximal entlastete, zulässige Schmutzfracht im Gesamtsystem des Kanalnetzes nicht überschritten wird. Sollte der rechnerische Nachweis nicht erbracht werden können, so wären entsprechende Anpassungen im Kanalnetz (z.B. Änderungen der Drosselabflüsse, Erhöhung Mischwasserabfluss oder weitere Rückhalteeinrichtungen) vorher notwendig.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Mischsystem in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet. In der erst kürzlich durchgeführten Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlagen Solnhofen wurde das geplante Baugebiet hinsichtlich des Abwasseranfalls berücksichtigt. Die Kapazität der Kläranlage ist für das zusätzliche unverdünnte Schmutzwasser ausreichend.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Gemeinde Solnhofen, das durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe links der Altmühl gespeist wird. Die Freiwillige Feuerwehr Solnhofen weist darauf hin, dass bei der Verwendung von 80 bzw. 100 mm Wasserleitungsrohren keine Bedenken bezüglich der Gewährleistung des Brandschutzes im geplanten Baugebiet bestehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Donau Netzgesellschaft.

Eine Ausbauentcheidung für Vodafone / Vodafone Kabel trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt dazu eine Bewertung entsprechend einer Anfrage der Gemeinde zum Neubaugebiet. Bei Interesse muss eine Kontaktaufnahme zum Team Neubaugebiete erfolgen. Die Hinweise wurden entsprechend der Stellungnahme von Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Az. S00731040, ergänzt.

## 6. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

### 6.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 1 BauGB)

Durch die Novelle 2007 des Baugesetzbuches (BauGB) und die damit verbundene Einführung des § 13 a BauGB wurde ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt, das der Innenentwicklung der Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Solnhofen „Am Bieswanger Weg“ handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung: Geschaffen werden soll ein Baugebiet mit ca. 20 Bauplätzen im bebauten Ortsbereich – nördlich und südlich des Geltungsbereiches schließen sich bereits bestehende Wohngebiete an.

Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben (**Bebauungsplan der Innenentwicklung**).

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Flächenbegrenzung der zulässigen Grundfläche wird eingehalten: Im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ein Fall von einer unzulässigen Kumulation, also Grundflächen mehrerer Bebauungspläne / Aufstellungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist nicht gegeben (**Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB**).

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB**).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

= Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelenschutzgebiete).

Es sind keine Anhaltspunkte für solche Beeinträchtigungen erkennbar; die gegenwärtige Nutzung des „zentralen“ Grundstückes im Geltungsbereich (Grundstück Fl.-Nr. 764, Gemarkung Solnhofen) stellt sich wie folgt dar:

Die derzeitige Hauptnutzung ist landwirtschaftlich als Grünland (Wiese), daneben wird ein nordöstlicher Teilbereich als Holzplatz genutzt. In einem nördlichen Bereich befindet sich Baumbestand mit Hecken, im Bereich der Wiese ein Heckenzug.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt; es handelt sich damit um ein Vorratsgrundstück der Gemeinde für eine weitere bauliche Entwicklung (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 1 BauGB**).

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 2 BauGB**).

Abb. 5



*Ausgangszustand im Geltungsbereich – Grünland (Wiese) mit Heckenzug, Holzplatz mit Baumbestand, angrenzende Bebauung (Ortseinsicht November 2018)*

## **6.2 Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 BauGB)**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, u.a.:

Es erfolgen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB und keine Anwendung von § 4 c BauGB (Monitoring) (**§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**).

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Solnhofen ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**). Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Eine solche Beeinträchtigung ist jedoch nicht ersichtlich, da die gewachsene Siedlungsstruktur und die organische Fortentwicklung durch die Änderung nicht negativ berührt werden; das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet (WA) fügt sich in das bestehende Umfeld ein. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**).

Es gelten spezielle Hinweispflichten für das beschleunigte Verfahren, u. a. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**).

## 7. Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Solnhofen „Bieswanger Weg“ wurde ausgearbeitet von

**INGENIEUR - BÜRO KUHN**  
**Dipl.-Ing. (FH) Christoph Kuhn**  
**Stadtbachweg 2**  
**91781 Weißenburg i. Bay.**

die Fachplanungen bzw. gutachterlichen Betrachtungen vom jeweiligen Büro wie im Bebauungsplan zitiert.

aufgestellt:

Weißenburg i. Bay., den 15.11.2018, geändert 17.10.2019 und  
redaktionelle Ergänzungen am 16.01.2020

**INGENIEUR - BÜRO KUHN**



Dipl.-Ing. (FH) Christoph Kuhn

Für die **Gemeinde Solnhofen**  
Solnhofen, den 16. Jan. 2020

Manfred Schneider  
Erster Bürgermeister



## II. ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 85250 Altomünster, vom 30.03.2017, Auftragsnummer 5917.0/2017-SF
- Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen von Ingenieurbüro Ruppert & Felder, 95448 Bayreuth, vom 05.02.2019, Projekt-Nr. 15399-bgr-01
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Markus Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 01.10.2019
- Fachliche Stellungnahme zum Gehölzbestand von Michael Gerstner, Planungsbüro - Management, 91781 Weißenburg i. Bay., vom 26.09.2019
- Deckblatt zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 17.10.2019