

Gemeinde Etzenricht



Bebauungsplan „Aign“

Begründung
Stand 27.06.2024

Gemeinde Etzenricht:

Martin Schregelmann
1. Bürgermeister
Weidener Straße 14
92694 Etzenricht

Verfasser:



Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt

Regierungsstraße 1, 92224 Amberg
Fon (09621) 9702160 Fax 9119075

.....
Martin Schregelmann

.....
Stefan Weidenhammer

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung und Verfahren

Die Gemeinde Etzenricht, VG Weiherhammer, hat in der Ratssitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Aign“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Im Ergebnis des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist § 13b BauGB in der bisherigen Form nicht mehr anwendbar. Zur Heilung laufender 13b-Verfahren wurde mit Novellierung des BauGB vom 20.12.2023 die sogenannte „Reparaturregelung“ des § 215a BauGB eingefügt. Demnach ermöglicht eine umweltbezogene Einzelfallprüfung bzw. Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB bei negativem Ausgang die Fortführung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren auch ohne umfassenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 BauGB und Ausgleichsregelung.

Die Vorprüfung des Einzelfalls vom 27.02.2024 wurde erstellt und die Beteiligung durchgeführt. Die Vorprüfung wurde anlässlich der Ratssitzung vom 16.05.2024 redaktionell berichtigt. Die Gemeinde kommt aufgrund der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das laufende Verfahren kann somit gemäß § 215a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt und abgeschlossen werden. Die Gemeinde hat dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

1.2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet schließt sich als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche an den nördlichen Ortsrand des Altortes Etzenricht an. Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an, im Südwesten an ein dörfliches Mischgebiet. Im Westen und Nordwesten bildet der Veitenweg die Grenze. Das Plangebiet liegt in flach geneigtem Gelände und fällt vom Veitenweg im Norden von 412 m NHN zum Tiefpunkt im Südosten auf 406 m NHN ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aign“ hat eine Größe von 10.000 m² und umfasst die Flurnummern 326 (Teilfläche) und 327 der Gemarkung Etzenricht. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Osten und Südosten: Grundstücke Flurnummern 328 und 329 Gemarkung Etzenricht, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Süden: Grundstücke Flurnummern 65 und 67 Gemarkung Etzenricht, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt
- Westen und Norden: Grundstücke Flurnummern 143/12 und 326 (Teilfläche), im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt.

1.3 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aign“ liegt am nördlichen Ortsrand von Etzenricht, etwa 5 Gehminuten vom Ortskern entfernt. Der Geltungsbereich wird als Koppel für die

Pferdehaltung genutzt und ist frei von Gewässern. Im Südwesten ist die Koppel von mehreren Obstbäumen überstellt. An der Grundstücksgrenze im Norden stockt eine naturnahe Strauchhecke mit Überhältern aus alten Eichen, die als schutzwürdiger Biotop Nr. 6338-47.09 erfasst ist. Die im Osten und Südosten angrenzenden Flurstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich in Form von Grünland genutzt.

Die neue Baufläche fällt von Nord nach Süd um ca. 4,00 m und von West nach Ost um ca. 2,50 m ab. Der Veitenweg liegt etwa 1,50 m bis 2,00 m höher. Ein Böschungstreifen leitet von der Straße in die zu bebauende Fläche über.

Die südlich und westlich jenseits des Veitenwegs angrenzende Bebauung setzt sich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und Nebengebäuden ehemaliger Hofstellen zusammen. Die Baufläche liegt südöstlich der Ortsstraße Veitenweg und wird über diesen erschlossen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Etzenricht liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich ist nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Auswirkungen der städtebaulichen Planung kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) sind der Gemeinde Etzenricht keine besonderen Funktionen oder Ziele zugewiesen. Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf. begünstigt Etzenricht als Wohnstandort.

Ziel 3.1 (G) des Landesentwicklungsprogramms ist es, die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 Z). Die Maßgabe der Innenentwicklung gilt auch gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

2.3 Bedarfsnachweis

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2020 erfordern es, im Bauleitplanverfahren einen sogenannten Bedarfsnachweis zu führen. Aufgrund der äußerst geringen Ausweisung von lediglich 10 Parzellen wird der Bedarf im Folgenden verbal-argumentativ nachgewiesen.

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Etzenricht sind bis 2014 stetig gestiegen und seitdem leicht fallend. Gleichzeitig nimmt der Altersdurchschnitt der Bürger zu. Ein entscheidender Grund für diese Entwicklung ist, dass von der Gemeinde Etzenricht über sehr lange Zeit keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden konnten. Die meisten aktuellen Bebauungspläne stammen aus den 1970er bis 1980er Jahren und wurden damals auch erschlossen. Danach war es der Gemeinde fast 30 Jahre lang nicht mehr möglich, neue Wohnbaugebiete zu erschließen. Der Grund hierfür war, dass für entsprechende Grundstücke keine Verkaufsbereitschaft bestand oder weil die Gemeinde keine Tauschflächen zur Verfügung hat. Hinzu kommt die schwierige Erweiterungsmöglichkeit in der Gemeinde, deren Entwicklungsflächen durch die Haidenaab mit deren Auen, dem Naturschutzgebiet, der Bahnstrecke Neunkirchen – Neustadt a.d. Waldnaab, der Staatsstraße 2238, dem Industriegebiet Weiherhammer (wegen Immissionsschutz), dem Wasserschutzgebiet sowie der Stromleitungstrassen (u.a. Ostbayernlink) enge Grenzen gesetzt sind.

Im Jahr 2018 konnten dann 11 Bauparzellen für eine Mischnutzung im Baugebiet „Am Festplatz“ ausgewiesen werden. Diese waren dann auch nach kurzer Zeit vergeben. Mit dem gleichen Bebauungsplan wurde auch das Sondergebiet Einkaufen zur Ansiedlung des Edeka-Marktes mit Getränkemarkt und Bäcker verwirklicht. Die Ansiedlung ist sehr erfolgreich und neben der Grundversorgung für Etzenricht wird der Markt auch von Bürgern aus den umliegenden Kommunen besucht. Mit der Ausweisung der Parzellen im Baugebiet „Am Festplatz“ konnte ein positiver Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung verzeichnet werden. 2021 wurde der Rückgang erstmals gestoppt und zugleich eine Steigerung von 33 Einwohnern erreicht werden (Bevölkerungszahlen aus Statistik Kommunal 2023 des Bay. Landesamtes für Statistik). Auch dies zeigt, dass Etzenricht keinen Mangel am Bedarf, sondern an der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum hat.

Laut den Einwohnermeldedaten stagniert die Einwohnerzahl derzeit auf dem Stand von 2022. Um die Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren, wurden im Jahr 2022 Eigentümer von 33 Grundstücken (Innenbereich nach § 34 BauGB oder Parzellen in rechtskräftigen Bebauungsplänen) schriftlich zu einer Verkaufsbereitschaft befragt. Zeitgleich sprach und spricht der amtierende Bürgermeister viele Eigentümer von Baulücken regelmäßig persönlich an. Es konnte jedoch kein Grundstück einem Verkauf oder einer Bebauung zugeführt werden. Die Baulücken sind derzeit als nicht marktverfügbar einzustufen.

Die fehlende Festlegung eines Bauzwangs im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen ist ein Problem. Beim Verkauf von Parzellen im geplanten Baugebiet „Aign“ wird daher eine Baupflicht auferlegt und mit Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert. Dies ist im Gegensatz zu den bisherigen Ausweisungen auch möglich, da die Gemeinde das Grundstück erwerben konnte. Grundstücksspekulation und langjährig unbebaute Grundstücke können somit vermieden werden.

Der in der Gemeinde vorhandene Gebäude- und verfügbare Wohnraumbestand kann die vorhandene Nachfrage an Wohnraum seit Jahren nicht decken. Neben dem gemeindlichen Bedarf ist auch eine große Wohnraumnachfrage z.B. aus Weiden zu verzeichnen. Zum Verkauf angebotene Immobilien sind meist nur kurz am Markt verfügbar und werden umgehend einer Nutzung

zugeführt. Leerstände sind nur in äußerst geringem Umfang zu verzeichnen. Hier wurde im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der OTH Regensburg im Jahr 2022 ein Studentenprojekt durchgeführt, bei der Architekturstudierende den Ortskern untersucht und den Eigentümern Handlungsvorschläge unterbreitet haben. Zumindest ein Gebäude direkt in der Ortsmitte wurde nun abgerissen und wird derzeit neu aufgebaut.

Nachdem die Anfragen der, vor allem jungen, bisher noch ortsansässigen Gemeindeglieder nach Bauland anhaltend groß sind, sich aufgrund von Wohnraummangel aber auch erste Anzeichen von Abwanderung erkennen lassen, sieht sich die Gemeinde Etzenricht veranlasst, hier aktiv entgegenzuwirken. Die Ausweisung von Bauland soll den absehbaren und wohl auch vermehrt (weil bisher alternativlos) auftretenden Trend einer Abwanderung entgegenwirken und zumindest den mit dem Ort verwurzelten Personen die Möglichkeit zur Errichtung ihres Wohngebäudes und damit einer Bleibe in Ihrer heimischen Gemeinde eröffnen. Selbstverständlich versucht die Gemeinde auch weiterhin über die Nutzung von Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtung, etc. dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Planungskonzept und Erschließung

Das Baugebiet „Aign“ stellt eine sinnvolle und angemessene Erweiterung des Ortsbereiches dar. Mit der Ausweisung des im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücks als Wohngebiet können Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Der vorliegende Entwurf wurde auf Grundlage der aktuellen amtlichen Flurkarte des staatlichen Vermessungsamtes sowie nach örtlichen Bestandsaufnahmen gefertigt. Das neue Baugebiet soll als eine abgeschlossene Gebäudegruppe ohne Durchgangsverkehr am Ortsrand wirken. Die Häuser gruppieren sich um eine zentrale Erschließungsfläche. Die Anlage eines Angers mit den Grundstücken um die Erschließungsstraße verspricht einen dorftypischen Charakter. Gleichzeitig erfolgt die Erschließung mit einem geringstmöglichen Flächenverbrauch.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von 10.168 m² erlaubt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen die Aufteilung in zehn Neubaugrundstücke mit Parzellengrößen zwischen 330 m² und 990 m². Die geplanten Grundstücksgrößen sind ortstypisch und dem örtlichen Kontext und der Nachfrage angepasst. Die breite Spreizung der angebotenen Parzellengrößen bietet Bauwilligen verschiedene Optionen. Um den dörflichen Charakter zu unterstreichen, wurde das Maß der baulichen Nutzung insbesondere bei der Höhenentwicklung reduziert.

Bestehende Grünflächen wie die Obstwiese im Süden und das Biotop mit Baumbestand im Norden, werden in die Planung integriert. Im südlichsten und tiefsten Bereich der Baufläche ist eine zusätzliche, öffentliche Grünfläche mit Rückhaltungs- und Versickerungsfunktion für Oberflächenwasser geplant.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungswesens,

sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird den Anforderungen des § 13a BauGB entsprochen, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren an die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bindet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Beide Werte liegen unterhalb der zulässigen Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglichen eine lockere Bebauung mit dörflichem Charakter. Damit wird zugleich eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

3.4 Bauweise

Um das Wohngebiet an die angrenzende Bebauung anzupassen, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Hausgruppen wie etwa Reihenhäuser sind nicht zulässig. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Diese Bauweise entspricht auch der konkreten Nachfrage in der Gemeinde Etzenricht.

Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind in Art. 6 BayBO geregelt. Damit können negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der Grundflächenzahl durch Baugrenzen für Wohngebäude und Nebenanlagen festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen weder Hauptgebäude noch Nebenanlagen wie Garagen oder Carports errichtet werden sollen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass im Süden der Grundstücke größere Gärten und insbesondere am Ostrand des Baugebiets ein grüner Ortsrand entstehen können. Die weit gefassten Baugrenzen ermöglichen planerischen Spielraum zur Platzierung und Ausrichtung der Wohngebäude.

3.6 Verkehrsflächen

Aufgrund der vorbeschriebenen topographischen Lage ist eine einzige Zufahrt vom Veitenweg in das Baugebiet geplant; es wird keine Verlängerung der Straße in Richtung Osten angeboten. Grundstückszufahrten vom Veitenweg aus sind nicht vorgesehen.

Die Erschließungsfläche ist als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer in einer dörflichen Ausgestaltung geplant, wobei die Breite der Zufahrt mit 6,00 m festgelegt ist. Neben der Zufahrt zum inneren Platz sind 6 öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Vorbehaltsflächen oder Dienstbarkeiten werden im vorliegenden Entwurf nicht ausgewiesen. Die Müll- und Wertstoffabfuhr wird nach Satzung durch einen regelmäßigen Abholdienst gewährleistet.

3.7 Leitungen, Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Bayernwerk, das auch die Straßenbeleuchtung im Baugebiet installiert. Der notwendige Trafostandort ist zentral im Baugebiet innerhalb einer Fläche für Versorgungsanlagen festgelegt.

In den Verkehrsflächen wird ausreichend Raum für die unterirdische Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Baugebiets noch aussteht, kann die Verlegung von Leitungen für Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom, Telekommunikation etc. bei Planung und Durchführung des Straßenbaus berücksichtigt werden.

3.8 Wasserversorgung

Die gemeindliche Wasserversorgung ist in Bezug auf Wasserdargebot und Wassergüte erweiterungsfähig. Der Anschluss erfolgt an die bestehende Leitung im Veitenweg/Neunkirchner Weg (DN 100, PVC). Zu Löschzwecken werden Hydranten in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Das Baugebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen 3, WV Mantel-Weiherhammer. Geothermieanlagen in Form von Erdwärmesonden sind daher nicht zulässig.

3.9 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der Erweiterungsfläche erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser über eine zentrale Hebeanlage in das örtliche Leitungsnetz (Veitenweg DN 300, Steinzeug) mittels einer Druckleitung entsorgt.

3.10 Niederschlagswasser, Baugrund, Versickerung

Der Baugrund und die hydrogeologische Situation wurden durch eine Baugrunduntersuchung (B-23396-bgr-01, vom 18.12.2023) des Ingenieurbüros für Geotechnik, Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth, untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens in Bezug auf die Tragfähigkeit des Bodens können für das Gebiet als gut eingestuft werden, wobei die Böden von schluffig über sandig bis hin zu Kies wechseln. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass bei Gründungen in Tiefen von 1,50 m bis 2,50 m ab Geländeoberkante tragfähige Böden vorhanden sind. Bei flacheren Gründungen (Straßenbau, Gebäude ohne Keller) muss teilweise mit Bodenaustausch gerechnet werden. Das vorhandene Bodenmaterial darf laut Laboruntersuchung nach Aushub wieder eingebaut werden. Altlasten wurden nicht vorgefunden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, wird aber im Baugebiet für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich bewertet. Die Versickerungsfähigkeit im Bereich des Rückhalte- und Versickerungsbeckens kann als sehr gut bezeichnet werden.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Erschließungsflächen und von privaten Dach-, Wege- und Pflanzflächen wird versickert. Dabei sind Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Erschließungsflächen wird durch ein geeignetes Ingenieurbüro anhand der einschlägigen Vorschriften geplant und hergestellt.

Die vorliegende Baugrunduntersuchung ersetzt nicht die für Einzelbaumaßnahmen notwendige örtliche Untersuchung. Im Rahmen der Bauvorhaben wird daher empfohlen, weitere Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Bodens zu beauftragen. Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken werden die Untersuchung und die Abnahme der Versickerungsanlage durch einen zugelassenen Gutachter vorgeschrieben. Dies ermöglicht es den Bauwerkern, im Rahmen der Baugenehmigung individuelle Lösungen planen und durchzuführen.

3.11 Felddrainagen, Starkregen

Im östlichen Bereich der neuen Baufläche sind Felddrainagen vorhanden. Dies betrifft die Neubaugrundstücke 3, 4 und 5. Die Drainagen entwässern in Richtung Osten und speisen den südwestlich in 100 m Entfernung gelegenen Fischweiher auf der Fl.Nr. 333. Im Zuge der Erschließung werden diese Drainagen an der östlichen Grundstücksgrenze der Bauflächen gekappt. Grundsätzlich ist es nicht erlaubt, Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken in die Felddrainagen einzuleiten. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt gibt eine Übersichtskarte für „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ heraus. Für den Oberflächenabfluss Aign ist ein solcher Fließweg vom nördlichen Neunkirchner Weg, den Veitenweg querend, über die bestehende Obstwiese und weiter in die östliche Flur Richtung Fischweiher dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hält diesen Fließweg durch den Erhalt der Obstwiese und die Planung des Versickerungsbeckens von der Bebauung frei. Damit evtl. auch Wasser bei Starkregen zurückgehalten werden kann, soll das Versickerungsbecken (Mulde) so groß wie möglich dimensioniert werden.

3.12 Freiflächen und Grünordnung

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Durchgrünung des Wohngebietes auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit gebietsheimischen Gehölzen gewährleistet. Entlang der Erschließungsstraße werden drei ortsbildprägende Hochstämme gepflanzt. Die gebotenen Pflanzungen von je einem Baum pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche entsprechen der ortsüblichen Durchgrünung. Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie Steinfelder weder zu einem harmonischen, naturgemäßen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht. Im Interesse

einer zügigen und vollständigen Durchgrünung sind die Pflanzungen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen.

Auf den Bauparzellen an der östlichen Grenze des Plangebiets sollen die festgesetzten Bäume zur Gestaltung des Ortsrandes genutzt werden. Damit können ein grüner Ortsrand und ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft hergestellt werden.

3.13 Fassaden und Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen je Gebäudetyp sind in der Planzeichnung dargestellt und festgesetzt. Um der umliegenden Bautypologie gerecht zu werden, wird die Dachneigung bei symmetrischen Satteldächern von 24° bis 42° festgesetzt. Damit auch kostengünstigere und energieeffiziente Bauweisen möglich sind, werden auch Pultdächer mit max. 30° Dachneigung und Flachdächer zugelassen. Um das Ortsbild ruhig zu gestalten, sollten Fassaden ohne große Vor- oder Rücksprünge, ohne überdimensionierte Öffnungen und ohne Erker etc. ausgeführt werden.

Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung von Fassaden und Dächern wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

3.14 Garagen und Nebenanlagen

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sofern die Zufahrt zu Garagen von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, ist ein Stauraum von mind. 6,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten.

3.15 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen stellen ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen sicher und gewährleisten, dass die Einfriedungen für Kleintiere wie Mäuse und Igel durchlässig sind. Mit dem Verbot von Türen in Zäunen, die an landwirtschaftliche Flächen grenzen, soll verhindert werden, dass dort ungehindert und widerrechtlich Gegenstände oder Abfälle abgelagert werden.

3.16 Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt. Die einschlägigen Regelungen des Bodenschutzgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan wiedergegeben.

3.17 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der Baufläche ist mit keinen Einwirkungen auf das Gebiet zu rechnen, das die

Untersuchung im Bereich Immissionsschutz notwendig machen würde. Lediglich die im Süden auf dem Nachbargrundstück bestehende Pferdehaltung wurde im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Hier sind die Abstände zu neuen Wohngebäuden mit mind. 20,00 m durch die Lage der überbaubaren Flächen eingehalten.

3.18 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 215a i.V.m. § 13a BauGB gelten im vorliegenden Fall nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Deshalb besteht für den Bebauungsplan „Aign“ mit einem Geltungsbereich von 10.000 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,3 grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf.

Werden die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Natur und Landschaft anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2003) ermittelt und bewertet, kommt dem festgesetzten Wohngebiet ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (B) zu. Den von den Festsetzungen betroffenen Pferdekoppeln kommt geringe (I), der Streuobstwiese mittlere (II) und der naturnahen Hecke mit Altbäumen hohe (III) Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Mit den getroffenen Festsetzungen werden Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung aller relevanten Schutzgüter getroffen. Insbesondere werden mit der räumlichen Anordnung der Bauparzellen und Erschließungsstraße Beeinträchtigungen der Hecke und der Streuobstwiese weitestgehend vermieden. Aus den Faktorensparren könnte somit der niedrigste Wert zur Anwendung kommen. Damit wären für die Kompensation des im Bebauungsplan „Aign“ vorbereiteten Eingriffs eine Ausgleichsfläche von 1.423 m² Größe erforderlich.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Überbauung Pferdekoppel B I	6.937 m ²	0,2	1.387 m ²
Überbauung Streuobstwiese B II	72 m ²	0,5	36 m ²
Gesamtsumme	7.009 m²		1.423 m²

Die im Geltungsbereich vorhandenen naturnahen Hecken, Alteichen und Streuobstwiesen werden durch Festsetzungen erhalten. Die Streuobstwiese wird auf 1.129 m² Fläche vergrößert und durch ergänzende Pflanzungen von Obstbäumen weiterentwickelt. Die 765 m² große Grünfläche mit dem Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken wird über Ansaaten naturnah gestaltet. Der rechnerische ermittelte Kompensationsbedarf wird allein mit den Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der Streuobstwiese weitgehend gedeckt. Die getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am Ostrand des Geltungsbereichs binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein und tragen zur Entwicklung eines begrünten Ortsrandes bei, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist. Mit den getroffenen Festsetzungen für Bepflanzungen und

die gärtnerische Gestaltung wird eine ausreichende und frühzeitige Durchgrünung des Wohngebiets mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gewährleistet. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

3.19 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen der meisten gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten und Gefäßpflanzen im Geltungsbereich lässt sich aufgrund der Lage am Rande der geschlossenen Bebauung sowie der intensiven Nutzung und Störung durch die Pferdehaltung mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Die Lebensraumausstattung aus naturnahen Hecken, alten Einzelbäumen und Streuobstwiesen bietet Heckenvögeln, Vögeln der Gehölze, Gärten und Streuobstwiesen sowie Fledermäusen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel ist die Pferdekoppel als Lebensraum ungeeignet; Horste von Greifvögeln oder Krähenester kommen im Planungsgebiet nicht vor. Über die potenziellen Brutvögel der Hecken, Gehölze, Gärten und Streuobstwiesen hinaus kann das Planungsgebiet allenfalls Greifvögeln und gebäudebrütenden Vogelarten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen. Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich lassen sich aufgrund der intensiv genutzten Pferdekoppel und der sonst geschlossenen Gehölze mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Die naturnahen Hecken, Einzelbäume und Streuobstwiesen bleiben im vollen Umfang erhalten, werden durch Festsetzungen geschützt und durch Baumpflanzungen weiterentwickelt. Verluste potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel der Hecken, Gehölze, Gärten und Streuobstwiesen sowie der Fledermäuse werden somit vollständig vermieden, ebenso die Tötung von Fledermäusen und Vögeln. Geringfügige Störungen von Fledermäusen und Vögeln bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Anlagen:

Karte 1: Bestand

Karte 2: Eingriff

Tabellen zur Ermittlung des zu überprüfenden Artenspektrums (saP)