

Gemeinde Nersingen, OT Oberfahlheim

Bebauungsplan

"Kirchweg"

Begründung zum Bebauungsplan

Ausgefertigt:

Nersingen, den _____

Erich Winkler, Erster Bürgermeister

Neu-Ulm, 15.10.2020

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist daher im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Innerhalb der Gemeinde Nersingen besteht ein örtlicher Bedarf nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für ortsansässige Familien kann derzeit nicht nachgekommen werden.

Zur Deckung dieses Bedarfs ist am östlichen Ortsrand von Oberfahlheim die Entwicklung einer Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie alternativ auch Hausgruppen vorgesehen. Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanes bildet die Erschließungskonzeption des Ingenieurbüros Ellendt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bebauten Ortsteils von Oberfahlheim und ist dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante Bebauung mit Wohngebäuden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB notwendig.

3. Angaben zum Bestand

Das Vorhabengebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Oberfahlheim, unmittelbar angrenzend an den Kirchweg sowie die Grundschule Oberfahlheim und den katholischen Kindergarten St. Dionysius.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Böschung begrenzt. Im Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie in einem Abstand von ca. 250 m der Ortsrand von Unterfahlheim an. Südlich des Plangebiet erstreckt sich die Augsburgener Straße mit nördlich verlaufendem Geh- und Radweg. Südlich der Staatsstraße 2509 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme des Kirchwegs und des ca. 5,0 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzende Wohnbebauung des Drosselweg sowie das Schulgebäude der Grundschule weist Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung auf.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 310 (Kirchweg) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 44, 46, 46/1, 94, 266/3 (alte Landstraße) sowie 313 der Gemarkung Unterfahlheim und weist eine Größe von ca. 13.195 m² auf.

4. Strukturdaten

Die Gemeinde Nersingen liegt nach dem Regionalplan Donau-Iller (1987) nordöstlich der Oberzentren Neu-Ulm und Ulm und südwestlich der beiden Mittelzentren Leipheim

und Günzburg auf der ehemals überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Leipheim/ Günzburg, die mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms im Jahr 2013 jedoch entfallen ist, im Verdichtungsbereich Ulm/Neu-Ulm und ist als Unterzentrum ausgewiesen.

Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre weist ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 1,8% (2011 – 9759; 2020 – 9941) auf. Die Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist für die Gemeinde Nersingen zwischen den Jahren 2017 und 2037 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 2,5% aus. Der Wert liegt somit innerhalb der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neu-Ulm (-2,5 bis unter 2,5).

Angaben zur durchschnittlichen Haushaltsgröße innerhalb der Gemeinde Nersingen liegen nicht vor.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist mit unmittelbarer Nähe zur Autobahn 8 und dem Autobahnkreuz Nersingen der A7 überdurchschnittlich gut.

Darüber hinaus besteht eine Zugsanbindung (Bahnhof Nersingen) an die Zugstrecke Ulm-Augsburg.

5. Flächenpotentialanalyse (Bestand und Bedarf)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen sind derzeit 8 unbebaute Wohngebiets- oder Mischgebietsflächen ausgewiesen. Bebauungspläne bestehen mit Ausnahme des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Pfannenstiel 2“ (Fläche Nr. 6 der nachfolgenden Tabelle) nicht.

Die verbleibenden im Flächennutzungsplan als WA oder MI dargestellten Flächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und werden landwirtschaftlich genutzt.

Ein kurz- oder mittelfristiger Ankauf der Grundstücke und somit eine zeitnahe Entwicklung der Gebiete wird in unregelmäßigen Abständen geprüft und abgefragt. Die Grundstücke stehen jedoch auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf.

Weitere Flächenpotenziale wie bspw.

- unbebaute Flächen mit Baurecht,
- Baulücken, Brachen, Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzten Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

sind kaum vorhanden, beschränken sich oftmals auf kleinteilige nicht zusammenhängende, teilweise unerschlossene Hinterliegergrundstücke die sich in Privatbesitz befinden und nicht zum Verkauf stehen.

Tabelle: Im FNP ausgewiesene WA und MI im Gemeindegebiet Nersingen

Nr.	Fläche	Lage/ Gemarkung	Größe (GE und GI Fläche)	Rechts- kräftiger B- Plan vorhanden	Bemerkung
01	Westlich von Oberfahlheim (Straßer Weg)	Oberfahlheim	ca. 3,9 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
02	Nordwestlich von Unterfahlheim (Eспенweg)	Unterfahlheim	ca. 1,3 ha WA und MI	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich

03	Westlich von Straß (Dachsweg)	Straß	ca. 9,5 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
04	Südlich von Leibi (Am Brünnele)	Leibi	ca. 3,4 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
05	Östlich von Leibi (Hubertusweg)	Leibi	ca. 8,3 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen größtenteils in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich; Fläche in Gemeindebesitz allein nicht erschließbar
06	Östlich von Nersingen (Ulrichstraße)	Nersingen	ca. 1,7 ha WA	Pfannenstiel 2 in Aufstellung	Landwirtschaftlich genutzt, Grundstück bereits erworben
07	Südlich von Nersingen (Schwalbenstr)	Nersingen	ca. 7,8 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen größtenteils in Privatbesitz, aufgrund der Vielzahl an Eigentümern kein mittelfristiger Ankauf möglich
08	Zentrum von Leib (Sudetenstr.)	Leibi	ca. 0,8 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Fläche in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich

6. Geplante Bebauung

Für das Plangebiet wurde eine Erschließungskonzeption des Ingenieurbüros Ellendt erarbeitet, welche die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Der daraus entwickelte städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung aus ca. 15 Einfamilienhausgrundstücken vor. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Gemeindegebiet Nersingen wird eine flexible Bebauung des Geltungsbereichs, mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen entsprechend der örtlichen Nachfrage zugelassen.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über, eine vom Kirchweg abzweigende 5,50 m breite Wohnstraße, die als Ringerschließung ausgebildet wird.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand/ -wall) parallel zur Staatsstraße 2509 geplant.

7. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

Das Verfahren wird trotz dem beschleunigten Verfahren mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt, um der Öffentlichkeit eine angemessene Möglichkeit zur Beteiligung zu geben.

8. Planinhalt

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Zur Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet, wird die Art der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die vorgesehene Bebauung ausgehen. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen sind im nahegelegenen Ortskern von Nersingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits.

Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich entsprechend der Obergrenze von § 17 BauNVO und werten einheitlich auf 0,4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Der Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für das südliche Baufenster entlang der Lärmschutzwand als absolute Höhe über NN (Höhe im neuen System) auf 478,50 was einer relativen Höhe von 8,50 m entspricht festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der verbleibenden baulichen Anlagen wird als relative Höhe über dem Bezugspunkt auf 8,50 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der künftigen Erschließungsstraße.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Bebauung des Plangebietes gewährleistet, die sich in die vorhandene Struktur der angrenzenden Bebauung einfügt.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzgaragen zulässig. Die entsprechenden Vorgaben von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht gestattet.

Zur Sicherung einer möglichst flexiblen, sowie dem Umfeld angepassten Bebauung wird lediglich eine offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung zulässiger Haustypologien wird verzichtet. Dadurch kann eine Entwicklung der Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs (Einfamilien- Doppel, sowie Hausgruppen ermöglicht werden.

Die Bauweise wird für alle Teilflächen als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

8.4. Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebiets erfolgt über den, von der alten Landstraße nach Norden abzweigenden Kirchweg.

Zur internen Erschließung der Wohngrundstücke ist eine vom Kirchweg abzweigende 5,5 m breite Ringerschließung vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung Nersingen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhaltungsgebot zum Schutz der Ortsrandeingrünung im Süden des Geltungsbereichs
- Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen
- Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche im Osten des Geltungsbereichs als Ortsrandeingrünung
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Straßenraums sowie zur Verbesserung des Kleinklimas gemäß der Artenliste 3
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen
- Festlegung, dass Platzflächen und ebenerdige Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind
- Extensive Begrünung von Flachdächern der Nebengebäude, Garagen sowie Carports zur Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas

8.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile

anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH Gebiet: Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt, Landschaftsschutzgebiet: Donau-Auen, Vogelschutzgebiet: Donauauen, sowie zahlreiche kartierte Biotope) erstrecken sich entlang der nördlich verlaufenden Donau und weisen einen Abstand von ca. 500 m auf.

Eine Beeinträchtigung des dortigen Schutzzweckes kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes, in der Ortsrandlage von Oberfahlheim kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bebauung.

Die Geräuschemissionen durch die Kinder der westlich angrenzenden Kindertageseinrichtung sowie der Grundschule stellen gemäß § 22 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz keine schädliche Umwelteinwirkung dar und sind zu tolerieren.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits größtenteils anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Lediglich der südliche Bereich, entlang der Bundesstraße weist ökologisch wertvolle Strukturen in Form des Strauch- und Baumbestandes auf die durch ein Erhaltungsgebot sichergestellt und geschützt werden.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung der beiden getroffenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden der Landwirtschaft dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen. Durch die bereits teilweise hergestellte Erschließungsstraße "Kirchweg" fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens ist jedoch nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung und Vorgaben zur Freiflächengestaltung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch bauliche Anlagen geprägt und vorbelastet.

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Osten wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung minimiert. Die Ortsrandeingrünung nach Süden wird durch ein Erhaltungsgebot sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich das Bodendenkmal Brandgräber der Urnenfelderzeit mit der Denkmalnummer D-7-7526-0054 nach Westen. Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals ist derzeit nicht bekannt. Mit der nachrichtlichen Übernahme wonach auch innerhalb des Plangebietes bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist kann eine Beeinträchtigung auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

6.8. Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass nach eingehender Prüfung die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind.

V1: Baufeldfreimachung

Rodung von Gehölzen und Abräumen der Fläche zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Vor der Rodung und Beräumung sind die relevanten Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Umlagerung von Bäumen mit Quartier- bzw. Nestpotential

Die Stammabschnitte der Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse bzw. Nestpotential für Höhlenbrüter sind behutsam abzulängen und an standfesten Bäumen im nördlichen Feldgehölz anzulehnen und standsicher zu befestigen. Dabei sind die Stammabschnitte so lange wie möglich zu wählen

6.9. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros igi CONSULT GmbH mit der Berichts-Nr. C190016n1 in der Fassung vom 10.07.2020 angefertigt, um die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die südlich vorbeiführende Staatsstraße St 2509 zu prüfen und zu beurteilen.

Zum Schutz der Verkehrsgeräusche wurde im Bereich des am Radweg entlang verlaufenden Grünstreifens ein aktiver Schallschutz in Form einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand über Oberkante des parallel zur Staatsstraße verlaufenden Geh- und Radwegs (ca. 3,0 m über dem Niveau der Staatsstraße) konzipiert.

Zusätzlich müssen Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden baulicher und / oder passiver Art getroffen werden. So ist zur Schaffung schallschutzverträglicher Verhältnisse für jeden nach der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Raum anzustreben, dass für Lüftungszwecke zumindest ein Fenster in Fassadenbereichen eingeplant wird, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung; 59 dB(A) zur Tagzeit, 49 dB(A) zur Nachtzeit) eingehalten sind. Sie sind in der Bebauungsplanzeichnung mit „baulicher Schallschutz“ gekennzeichnet. Nach Möglichkeit sind Fenster zur Raumlüftung zu Fassadenseiten hin auszurichten, an denen auch die um 4 dB niedrigeren Orientierungswerte der DIN 180005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich ist, können den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumlüftung Glasvorbauten vorgesetzt werden oder können technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 auszuführen. Ausgehend von dem festgesetzten, in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereich IV resultieren Gesamt-Schalldämmmaße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie z.B. Lüftungseinrichtungen, unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt

6.10. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Rigole in südöstlichen Teil des Geltungsbereichs in Gemeindebesitz befindlichen Flächen versickert.

6.11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebietes als Mischgebiet mit einem Wohn- und einem Gewerbeanteil, werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung, für PKW-Stellplätze, für die Freiflächengestaltung und für Einfriedungen bestimmt.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 13.195 m²	(100,0 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.014 m ²	(75,9 %)
davon Pflanzgebotsflächen	ca. 536 m ²	
davon Erhaltungsgebotsflächen	ca. 456 m ²	
Verkehrsflächen	ca. 2.678 m ²	(20,3 %)
davon Gehwege	ca. 210 m ²	
davon landwirtschaftliche Wege	ca. 413 m ²	
öffentliche Grünfläche	ca. 324 m ²	(2,4 %)
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	ca. 150 m ²	(1,1 %)
Flächen für Abfallentsorgung/ Recycling	ca. 29 m ²	(0,3 %)