

# STADT HEIDECK



## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### **„LAIBSTADT NORD II“**

IM ORTSTEIL LAIBSTADT

## BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 19.01.2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	3
1.3 Verfahren .....	4
<b>2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
2.1 Regionalplan .....	5
2.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.3 Immissionsschutz .....	7
2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	7
<b>3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .....</b>	<b>7</b>
3.1 Städtebauliche Konzeption .....	7
3.2 Verkehrserschließung.....	8
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude .....	10
3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	11
3.7 Weitere Festsetzungen.....	13
3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	13
3.9 Flächennutzung .....	13
<b>4 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
4.1 Entwässerung.....	14
4.2 Wasserversorgung .....	15
4.3 Stromversorgung .....	15
4.4 Gasversorgung .....	15
4.5 Nutzung erneuerbarer Energien .....	15
4.6 Telekommunikationsanlagen .....	16
4.7 Abfallentsorgung .....	16
4.8 Durchführung der Erschließung .....	16
<b>5 Natur und Umwelt.....</b>	<b>17</b>
5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	17
5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft .....	17

5.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	19
5.4	Orts- und Landschaftsbild.....	20
5.5	Sonstige Schutzgüter .....	20
<b>6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>22</b>
6.1	Anlass und Rechtsgrundlage.....	22
6.2	Wirkungen des Vorhabens .....	22
6.3	Bestand und Betroffenheit der Arten.....	23
6.3.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	23
6.3.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	23
6.3.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) .....	24
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	26
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung .....	26
6.4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).....	26
6.5	Gutachterliches Fazit.....	26
<b>7</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>27</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Heideck leben derzeit insgesamt ca. 4632 Personen (Stand: 31.12.2016), davon ca. 343 Personen im Ortsteil Laibstadt. Im Zeitraum 2014/15 wurde dort das Wohnbaugebiet „Laibstadt Nord“ für den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgewiesen. Die damit erschlossenen sechs Bauplätze wurden innerhalb kurzer Zeit vollständig verkauft. Angesichts der anhaltenden, hohen Baulandnachfrage wurde durch Beschluss des Stadtrates der Bebauungsplan „Laibstadt Nord II“ aufgestellt, um auch weiterhin attraktives Bauland für bauwillige Bürger in Laibstadt anbieten zu können. Der Bebauungsplan „Laibstadt Nord II“ ist seit Anfang des Jahres 2018 rechtswirksam (Fassung vom 16.01.2018), die Bauflächen wurden jedoch bisher noch nicht erschlossen bzw. bebaut.

Kurze Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ konnte die Stadt Heideck das unmittelbar südlich an den o.g. Bebauungsplan anschließende Grundstück Fl.-Nr. 1108 erwerben. Das Grundstück mit der vorhandenen Werkstatthalle war zuletzt von der Firma Yachtsport Greubel GmbH angemietet und wurde zur Durchführung von Bootsstandhaltungsarbeiten, zur Lagerung von Booten sowie für den An- und Verkauf von Booten und Bootsanhängern genutzt.

Aufgrund der neuerlichen Grundstücksverfügbarkeit hat der Stadtrat der Stadt Heideck beschlossen, im aktuellen Umgriff erneut einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Einbeziehung des südlichen Bereiches soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die ehemals gewerblich genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dadurch besteht die Möglichkeit den gesamten Bereich in einer gesamtheitlichen städtebaulichen Konzeption zu entwickeln. Insbesondere kann dadurch eine zweite Anbindung an die RH 22 geschaffen werden. Dadurch kann der ursprünglich vorgesehene Behelfsringschluss entfallen, wodurch zum einen der Anteil der Verkehrsflächen im Baugebiet verringert und zum anderen die verkehrlich ungünstige Sackgassensituation gelöst werden kann.

Darüber hinaus wird durch die geplante wohnbauliche Nutzung der bislang gewerblich genutzten Erweiterungsfläche der Konflikt aufgrund der Lage inmitten einer Wohnumgebung gelöst. Da die bisherigen Eigentümer das Grundstück bereits seit längerem nicht mehr selbst genutzt hatten und das Grundstück an einen nicht ortsansässigen Betrieb vermietet hatten, erfolgt hierdurch auch keine Beeinträchtigung der örtlichen Gewerbestruktur.

Im Übrigen bleiben die textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ in der vorliegenden Änderung und Erweiterung nahezu unverändert erhalten.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Laibstadt, etwa 5 km südlich der Stadt Heideck (vgl. Abbildung 1). Der Planungsraum ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich und den im Westen anschließenden, ländlich geprägten Siedlungsflächen von Laibstadt.

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teilbereich des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ (= Änderungsbereich) sowie die unmittelbar südlich angrenzende, ehemalige Gewerbefläche (= Erweiterungsfläche).

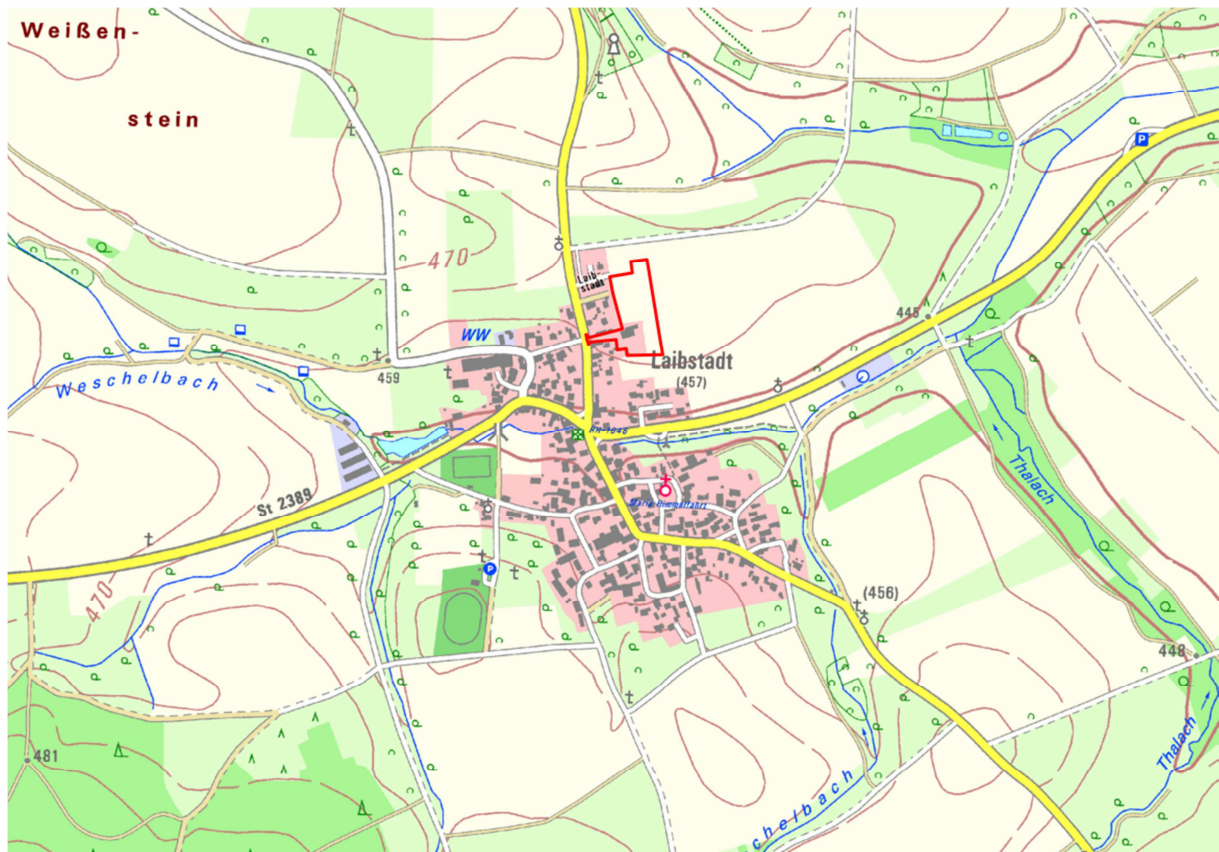


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes in Laibstadt (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ umfasst insgesamt eine Fläche von rund 1,34 ha und beinhaltet neben Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1100, 1101 (= Änderungsbereich) nun auch die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1108, 1108/2, 1108/7 und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 15/28, 1107/1 und 1108/3 (= Erweiterungsbereich), alle Gemarkung Laibstadt. Das Baugebiet wird räumlich begrenzt durch wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern im Westen, einen befestigten Feldweg im Norden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten.

Das geplante Baugebiet liegt an einem leicht nach Süden geneigten Hang, das natürliche Gelände fällt von ca. 464 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 462 m ü. NN im Süden ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt etwa 2 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

### 1.3 Verfahren

Mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne für kleinere Wohnbaugebiete im Außenbereich in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dieses Verfahren, das bislang ausschließlich Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorbehalten war, lässt unter den zusätzlichen Voraussetzungen des neuen § 13b BauGB die Einbeziehung an den Ortsrand anschließender Flächen zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ im geänderten Planumgriff erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Die bisher für den nördlichen Teilbereich (Parzellen 4-12) geltenden Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans verdrängt.

Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionalplan**

Auf der Ebene der Regionalplanung ist Laibstadt der Region Nürnberg (Planungsregion 7) zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt hier in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und weist eine intensive Landnutzung auf.

Gemäß Regionalplan soll insbesondere im südlichen Mittelbereich Roth, zu dem der Planungsraum gehört, auf eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung hingewirkt werden. Die Ausweisung von attraktivem Bauland trägt angesichts nicht verfügbarer Innenentwicklungsflächen zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung bei.

Das Planungsgebiet liegt darüber hinaus innerhalb des Naturparks Altmühltal, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Nach den Grundsätzen des Regionalplanes ist hier die landschaftliche Vielfalt als Grundlage für die Erholung zu sichern und zu erhalten. Erholungsmöglichkeiten sind zu schaffen oder zu verbessern; die Erholungsqualität soll insbesondere durch landschaftspflegerische Maßnahmen gestärkt werden. Ortsränder sind so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Durch die landschaftliche Einbindung mit Eingrünung des Baugebiets und Anlage eines Streuobststreifens am nördlichen Ortsrand wird diesen Grundsätzen entsprochen und eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der lokalen Erholungsqualität vermieden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zuletzt wurden in Laibstadt mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2014, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord“, neue Wohnbauflächen im FNP dargestellt.

Weitere, unerschlossene Flächen für eine wohnbauliche Nutzung sind im Ortsbereich Laibstadt im FNP nicht vorhanden. Ausreichend große Baulücken oder sonstige Innenentwicklungspotenziale konnten in Laibstadt ebenfalls nicht ermittelt werden bzw. stehen nicht zum Verkauf.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Stadt Heideck sieht deshalb zum derzeitigen Zeitpunkt von einer FNP-Änderung ab. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen; die Berichtigung wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

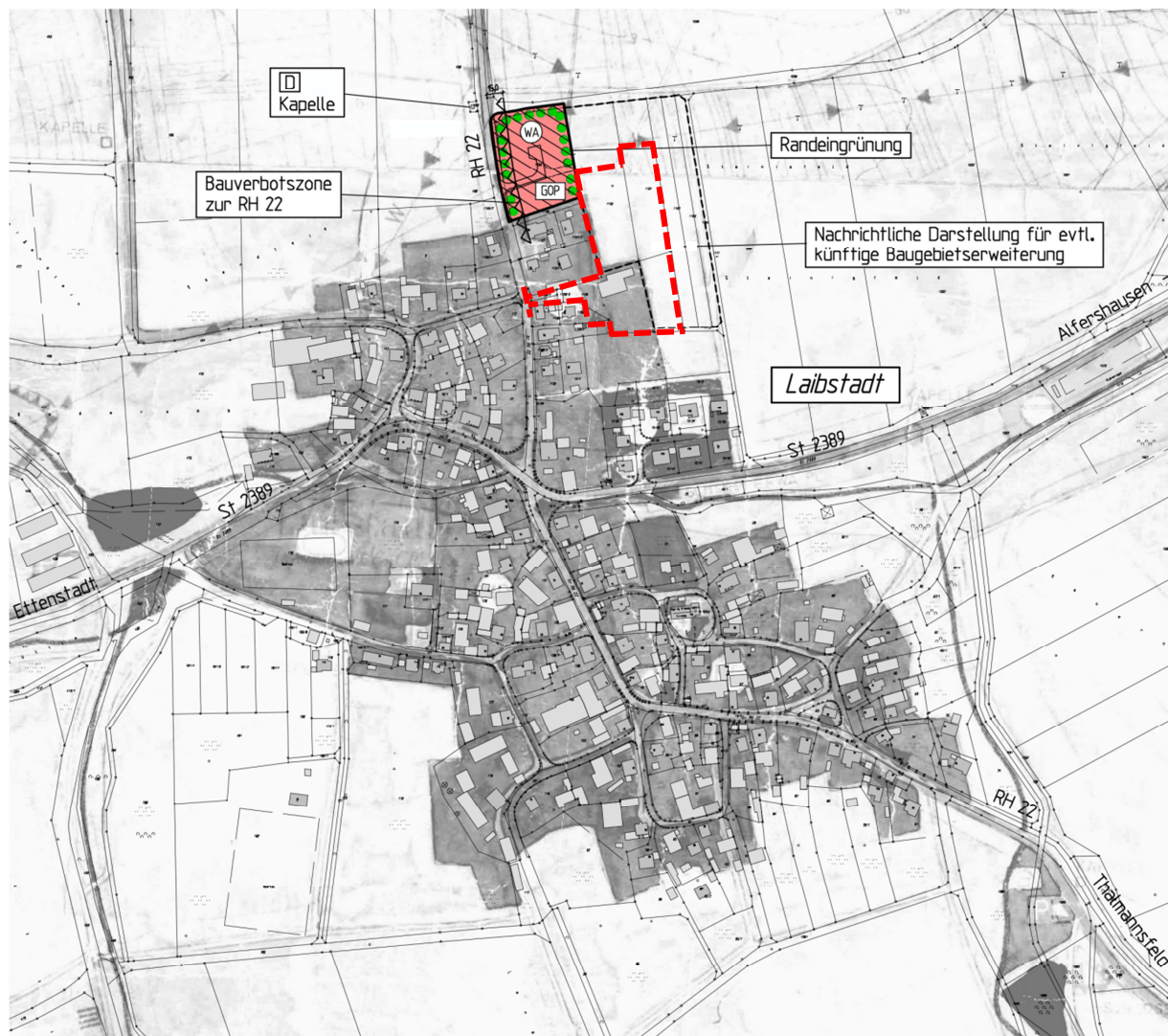


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Heideck, Ortsteil Laibstadt (Geltungsbereich rot markiert, nordwestlich davon farbiger Umgriff des Bebauungsplans „Laibstadt Nord“ aus dem Jahr 2014); ohne Maßstab

## **2.3 Immissionsschutz**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

## **2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine ausgewiesenen Schutzgebiete zum Schutz von Natur und Umwelt. Ausführlichere Angaben zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen finden sich in Kapitel 5 dieser Begründung.

# **3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

## **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Als langfristiges städtebauliches Ziel wird für Laibstadt eine Ortsabrundung am östlichen Ortsrand mit Lückenschluss auch im Bereich der südlich des Planungsgebietes gelegenen Fläche angestrebt. Als östliche Siedlungsgrenze bietet sich hierbei der Feldweg unweit östlich des Geltungsbereichs an. Die potenziellen Erweiterungen nach Süden sowie (in geringem Maße) nach Osten wurden in der städtebaulichen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in insgesamt 16 Bauparzellen mit Flächengrößen von 470 m<sup>2</sup> bis 815 m<sup>2</sup> gegliedert, wobei die überwiegende Anzahl der Parzellen Größen zwischen rund 650 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> aufweist. Die gewählte Parzellierung mit mittleren Grundstücksgrößen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und der örtlichen Nachfrage. Städtebauliches Ziel ist hier der Erhalt und die Weiterentwicklung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit deutlichen Gartenanteilen.

Eine mögliche Baugebietserweiterung nach Osten sowie nach Süden wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Laibstadt Nord II“ berücksichtigt. Dabei wurden zwei Stichwege nach Osten und einer nach Süden vorgesehen, die bisher als Sackgassen endeten.

Mit dem Erwerb und geplanten Abriss des Gebäudes auf Fl.-Nr. 1108 durch die Stadt Heideck ist nun eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden durch Umnutzung und Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Fläche möglich. Gleichzeitig kann über die ehemalige Betriebszufahrt eine zusätzliche innerörtliche Anbindung an die Kreisstraße RH 22 realisiert werden, die vor dem Hintergrund weiterer, langfristiger Erweiterungen nach Süden und Osten ohnehin dringend erforderlich gewesen wäre.

Durch die städtebauliche Neuordnung im südlichen Geltungsbereich wird außerdem die Konfliktsituation aufgrund der bisherigen Gewerbenutzung in Einzelstellung in Umfeld sonstiger Wohnnutzung gelöst. Diese Umnutzung einer Gewerbebrache kann als Maßnahme der Innenentwicklung im weiteren Sinne verstanden werden. Die Einbeziehung eines kleinen Anteils landwirtschaftlicher Flächen im Osten der bisherigen Gewerbeflächen (rd. 2.000 m<sup>2</sup>) ist



mit dem Ziel einer effizienten und kompakten Erschließung zu rechtfertigen (betrifft Parzellen 14, 18 und 19).

Im Übrigen werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ in der vorliegenden Änderung und Erweiterung nahezu unverändert übernommen. Lediglich kleinere Anpassungen erfolgen aufgrund der veränderten Erschließungssituation.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung der Baugebiete „Laibstadt Nord I und II“ an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße RH 22 zwischen Laibstadt und Heideck. Von der Kreisstraße aus wurde bereits zur Erschließung des Wohnbaugebiets „Laibstadt Nord“ eine Stichstraße bis zur Grenze des Erweiterungsgebiets erstellt. Der Anschluss an die Kreisstraße RH 22 ist verkehrstechnisch ausreichend ausgebaut, die erforderlichen Sichtweiten und Ausrundungsradien sind gegeben.

Die innere Erschließung der östlichen Erweiterungsfläche erfolgt über eine Verlängerung der Erschließungsstraße des Baugebiets „Laibstadt Nord“. Der nach Osten führende Verlängerungsast endet nach wie vor an der Geltungsbereichsgrenze des Wohnbaugebiets und könnte gegebenenfalls bei einer künftigen Erweiterung bis zum östlichen Feldweg Fl.-Nr. 1111 weitergeführt werden. Die Erschließungsstraße nach Süden wird im Zuge der Bebauungsplanänderung bis zur Grenze des Flurstücks Fl.-Nr. 16 erweitert, knickt dort nach Osten ab und endet an der Geltungsbereichsgrenze. Auch hier besteht die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung nach Osten sowie nach Süden.

Im Westen erfolgt über die Fl.-Nrn. 1108, 1108/1, 1108/2 und 1108/3 eine zusätzliche innerörtliche Anbindung an die Kreisstraße RH 22. Hierfür wird die bisherige gemeinsame Zufahrt zu dem Betriebsgelände Fl.-Nr. 1108 sowie zu den privaten Grundstücken 1108/1 und 1108/4 entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut. Hierzu ist anzumerken, dass zu Gunsten der Fl.-Nr. 1108/4 aktuell ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist. Auf dieses Recht kann jedoch mit Widmung der Straße zur Ortsstraße von Seiten der Eigentümer verzichtet werden.

Durch die neue Schaffung einer Ringverbindung mit zwei Anbindungen an die Kreisstraße RH 22 wird der ursprünglich geplante „Behelfs-Ringschluss“ mit Hilfe eines Schotterweges am östlichen Baugebietsrand überflüssig und entfällt somit.

Aufgrund der relativ hohen, geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet hat der Stadtrat von Heideck darüber hinaus beschlossen, auf den Bau eines Gehwegs innerhalb des Baugebietes zu verzichten. Der ursprünglich geplante Gehweg entfällt damit, die Fläche wurde den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen. Des Weiteren wurde eine Längsparkbucht auf die Ostseite der von Nord nach Süd verlaufenden Haupterschließungsstraße verlegt. Der hierdurch entstehende Fahrbahnversatz dient der Verkehrsberuhigung und soll den Charakter einer Wohnstraße mit gemischter Straßenraumnutzung unterstreichen. Die Fahrbahnbreite innerhalb des Baugebietes beträgt 5,00 m (ohne Längsparkbuchten).

Für den ruhenden Verkehr werden entlang der Erschließungsstraßen Längsparkbuchten mit Schattenbäumen angebaut. Zusätzliche öffentliche Parkplätze entstehen auf der freiwerdenden Schotterfläche nördlich der neuen Anbindung an die Kreisstraße RH 22. Die verbleibenden Restflächen sollen rekultiviert werden, so dass eine kleine innerörtliche Grünfläche mit Aufenthaltscharakter entstehen kann.

Insgesamt wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Erschließungssituation erreicht. Der Ersatz des „Behelfs-Ringschlusses“ durch eine echte Ringverbindung zur RH 22 ermöglicht einen sicheren und vereinfachten Verkehrsablauf. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung einer verkehrsberuhigten Wohnstraße mit deutlichen Grünanteilen auch die Bedeutung des Straßenraums als sozialer Raum hervorgehoben.

Zur besseren Veranschaulichung der zeichnerischen Änderungen der Verkehrserschließung sind in Abbildung 2 die Geltungsbereiche der bisher rechtsgültigen Fassung sowie der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ nebeneinander dargestellt.

Bisher rechtswirksame Fassung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“

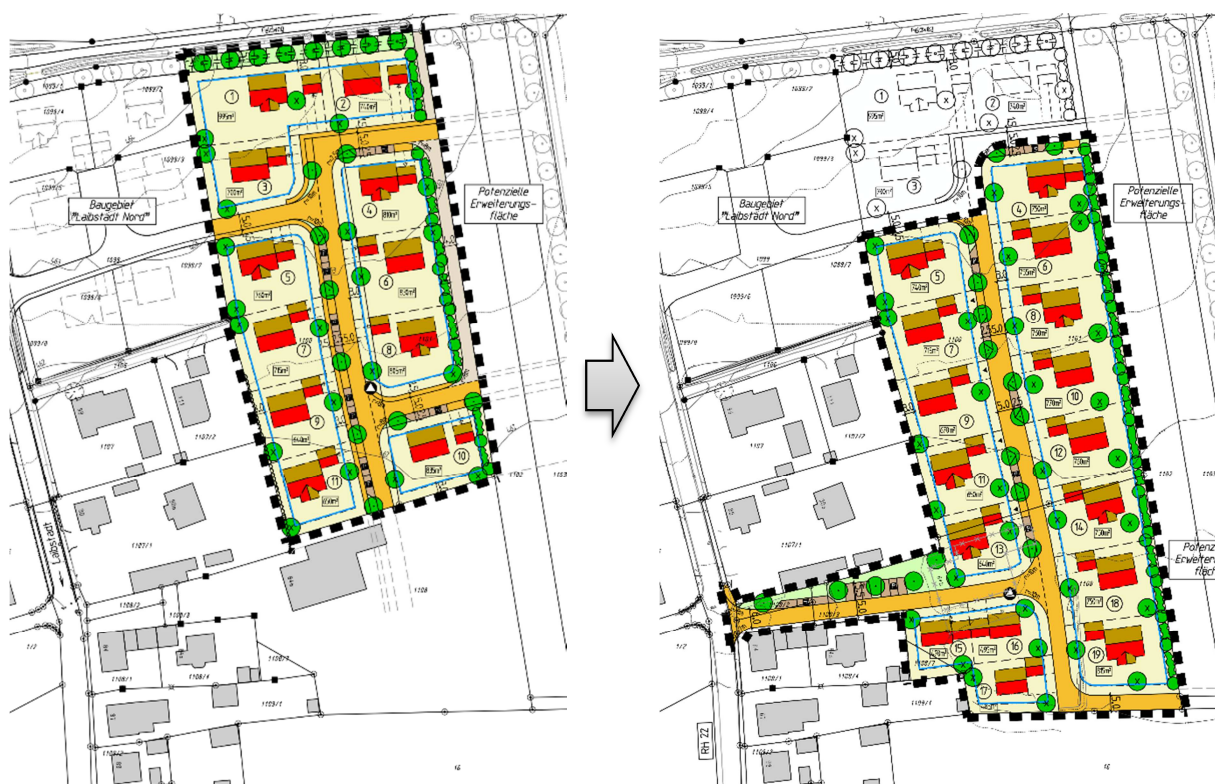


Abbildung 2: Baugelände „Laibstadt Nord II“, bisher rechtswirksamer Bebauungsplan (links) und 1. Änderung und Erweiterung (rechts) im Vergleich

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### *Art der baulichen Nutzung*

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des aktuell hohen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden; Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Um die vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Diese Festsetzungen orientieren sich am angrenzenden Bebauungsplan „Laibstadt Nord“ und sind typisch für allgemeine Wohngebiete. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines typisch ländlichen, lockeren Baugebietes mit größeren Gartenanteilen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Aufgrund der örtlichen Nachfrage ist in erster Linie von einer Einzelhausbebauung auszugehen.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Baugrenzen sind mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze eingezeichnet und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine straßenseitige Grenzbebauung wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

#### *Garagen, Carports, Stellplätze*

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt. Auch die Grundstückszufahrten sollen in ihrer Lage grundsätzlich flexibel gestaltbar sein. Aufgrund der geplanten Längsparkbuchten entlang der Erschließungsstraßen müssen jedoch die Parzellen 7, 9, 11 und 13 über die gekennzeichneten Grundstückseinfahrten erschlossen werden. Diese Einfahrten werden deshalb per Planzeichen im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze für die erste Wohneinheit anzulegen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in den Erschließungsstraßen verhindert werden.

#### *Nebengebäude*

Um eine Größenbegrenzung für Nebengebäude zu erzielen, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Nebengebäude eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

### **3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### *Höhenlage der Gebäude*

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

#### *Trauf- und Firsthöhe*

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

#### *Dachgestaltung und -aufbauten*

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und moderner Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich die Stadt Heideck entschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung auch moderne, individuellere Bauweisen zuzulassen. So werden neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer zugelassen. Insgesamt werden im Geltungsbereich für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-50°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

In Verbindung mit den o. g. First- und Traufhöhen wird somit ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der sowohl erdgeschossige Bauweisen mit steilem (fränkischen) Satteldach, als auch zweigeschossige Gebäude oder Bauformen mit erhöhtem Kniestock ermöglicht.

Auf die zwingende Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, um den Bauherren bei der Gebäudeausrichtung eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Ziegel in roten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen.

Für Garagen und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen und -eindeckungen mit Dachneigungen von 0-50° zugelassen, um den Bauherren auch hier moderne und kostensparende Bauweisen zu ermöglichen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben werden zugelassen. Als gestalterische Vorgabe wird festgelegt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss.

#### *Gebäudefassaden*

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben und ungebrochenes Weiß werden ausgeschlossen.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

#### *Einfriedungen*

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune, Natursteinmauern sowie Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m, gemessen von der Gehwegoberkante bzw. Straßenoberfläche, nicht überschreiten (gilt nicht für Hecken). Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis 20 cm Höhe zulässig.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendraht-, Holz- oder Stabgitterzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe bzw. mit Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein gestalterischer Rahmen für den Bau von Einfriedungen gesetzt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.

#### *Geländemodellierung*

Zur Terrassenbildung sind im Gartenbereich Böschungen sowie Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur freien Landschaft sind zum Höhenausgleich Böschungen bis max. 1,00 m zulässig, jedoch keine Stützmauern. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

Die Regelungen zur Geländemodellierung sollen unverhältnismäßige Eingriffe in die natürliche Geländeform verhindern und mögliche Konflikte aufgrund von übermäßigen Böschungs- oder Mauerhöhen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken vermeiden.

### 3.7 Weitere Festsetzungen

#### *Nutzung erneuerbarer Energien*

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien wird die Anbringung von Solarkollektoren auf Dächern sowie in bzw. an der Fassade ausdrücklich zugelassen, ebenso die Nutzung transparenter Wärmedämmung. Solaranlagen dürfen jedoch nicht über die Fassade oder die Dachhaut hinausragen und sind diesen anzupassen. Die Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

### 3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung sowie der Gliederung und Durchgrünung des geplanten Wohngebiets am nordöstlichen Ortsrand von Laibstadt.

Um den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums zu erhalten und weiter zu betonen wurde bei der Planung vor allem Wert auf eine Ortsrandeingrünung und eine intensive innere Durchgrünung des Baugebietes angestrebt.

Um das Gebiet nach Osten einzugrünen und auch dort einen guten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt (Pflanzgebot C). Die Festsetzung erfolgt hier auf privatem Grund, um eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten zu berücksichtigen.

Neben ihren eingrünenden Funktionen können der Streuobststreifen und die Hecke langfristig auch Lebensraumfunktionen insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten entfalten.

Zur Eingrünung des Verkehrsraums innerhalb des Baugebiets werden auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkbuchten straßenbegleitende Laubbäume festgesetzt (Pflanzgebot B). Diese dienen auch als Schattenbäume für die öffentlichen Parkplätze.

Daneben ist zur Stärkung der inneren Durchgrünung des geplanten Wohngebiets auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Pflanzgebot D). Die innere Durchgrünung des Baugebiets soll den ländlichen Charakter des Baugebiets stärken und hilft darüber hinaus Lebensraumfunktionen für störungsunempfindliche Arten zu erhalten bzw. zu verbessern.

### 3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Baugebietes.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächenanteil</b>	<b>Fläche absolut</b>
Wohnbaufläche	81,8 %	10.995 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	14,6 %	1.968 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	3,6 %	481 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>13.444 m<sup>2</sup></b>

## 4 Ver- und Entsorgung

### 4.1 Entwässerung

Das Neubaugebiet liegt an einem von Süd nach Nord ansteigenden Hang. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten erfolgt daher die Entwässerung des Gebiets in südliche Richtung.

Die ursprüngliche Planung sah für die Erweiterung des Baugebietes „Laibstadt Nord“ eine Entwässerung im Trennsystem vor. Im Rahmen der Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Klos, Spalt, stellte sich jedoch heraus, dass bei einer Ableitung des Oberflächenwassers zum Weschelbach die Gesamt-Erschließungskosten so hoch würden, dass sich unverhältnismäßige Baulandpreise ergäben, die für das im ländlichen Raum gelegene Laibstadt nicht mehr vermittelbar wären. Eine (kostengünstigere) Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund des Untergrunds ebenfalls nicht realisierbar. Im Planungsgebiet liegen bindige Tonböden vor. Baugrunduntersuchungen haben zudem ergeben, dass zwischen 0,3 m und 1,0 m unter der Geländeoberfläche eine durchgehende Kalksteinbank ansteht.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde deshalb entschieden, das Baugebiet „Laibstadt Nord II“ im Mischsystem zu entwässern. Grundlage hierfür ist auch ein bereits bestehender Regenüberlauf (RÜ3) an der Staatsstraße 2389, bei dessen Planung und Nachweis im Jahr 1995 das nun überplante Gebiet bereits berücksichtigt wurde. Eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung ist somit sichergestellt.

Das Abwasser des Baugebiets wird in einem neu zu errichtenden Mischwasserkanal gesammelt und am südöstlichen Rand des Baugebiets auf der Trasse des Feldwegs Fl.-Nr. 1111 nach Süden geleitet. Nördlich der Staatsstraße St 2389 wird das Abwasser in den vorhandenen Regenüberlauf RÜ3 eingeleitet und von dort aus über den bestehenden städtischen Mischwassersammler weiter zur Kläranlage Laibstadt. Der Mischwassersammler zur Kläranlage ist hydraulisch ausreichend dimensioniert. Die Entlastung des Regenüberlaufs RÜ3 erfolgt in den Weschelbach.

Die Ortschaft Laibstadt verfügt über eine vollbiologische Kläranlage am östlichen Ortsrand. Die für 700 Einwohner ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Neubaugebiet aufnehmen zu können.

#### *Private Flächenbefestigungen*

Private Hofflächen und befestigte Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Splitt-Fugenpflaster) herzustellen, um eine zumindest teilweise dezentrale Versickerung zu ermöglichen. Auch darüber hinaus ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken – im Rahmen der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds – zulässig und erwünscht. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

Auch in den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße ist eine Teil-Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort möglich.

Mit dem Entwässerungskonzept wird eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt.

### *Regenwasserzisternen*

Zur Verringerung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf und Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen wird der Bau von Regenwasserzisternen für die Sammlung des auf den privaten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers empfohlen. Das Wasser kann z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Zisternenüberlauf kann an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau sogenannter Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Die Nutzung privater Zisternen kann insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels dazu beitragen, Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu verringern und die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen.

### *Grundwasser*

Falls im Baugebietsbereich Grund- oder Schichtenwasser auftreten, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

## **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe gewährleistet.

Auf die ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten. Der zuständige Wasserwart wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit einbezogen.

## **4.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

## **4.4 Gasversorgung**

Das Ortsgebiet von Laibstadt ist nicht an ein überörtliches Gasversorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss des neuen Baugebietes ist damit aktuell nicht möglich und auch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

## **4.5 Nutzung erneuerbarer Energien**

Zur Nutzung erneuerbarer Energien wird die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen empfohlen. Aufgrund der Südhanglage sind hier bei entsprechender Gebäudeausrichtung gute Erträge zu erwarten. Die Schattenwirkung von durch die



Grünordnung festgesetzten Bäumen ist dabei jedoch grundsätzlich hinzunehmen. Bei der Anlagenplanung sollte daher die maximal zu erwartende Wuchshöhe berücksichtigt werden.

#### **4.6 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen.

Es wird empfohlen bei der Erschließung des Baugebiets bereits Leerrohre für eine mögliche Breitbandversorgung des Gebiets mit zu verlegen (sog. „Speedpipes“ für Glasfaserkabel). Gegebenenfalls wäre auch die Verlegung von Hausanschlüssen für Glasfaserkabel anzudenken („FTTH – Fibre To The Home“).

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **4.7 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth. Der im Rahmen der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes geschaffene Ringschluss zur Kreisstraße RH 22 macht den bisher vorgesehenen „Behelfs-Ringschluss“ mittels eines Schotterwegs am östlichen Baugebietsrand überflüssig. Eine gefahrlose Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist damit gewährleistet und die ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt.

Lediglich der Stichweg für eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Süden/Südosten verfügt über keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die Bewohner der Parzellen 17 und 19 müssen deshalb ihre Abfallgefäße zur Entleerung am Tag der Abholung auf dem im Planblatt gekennzeichneten Standort bereitstellen (im Bereich der Erschließungsstraße nördlich von Parzelle 16).

#### **4.8 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes „Laibstadt Nord II“ ist im Zeitraum 2019/2020 vorgesehen.

Für die Entwässerung und den Straßenbau sind entsprechende Bauentwürfe zu erstellen und ggf. dem Landratsamt Roth zur Genehmigung zuzuleiten.

## 5 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.3). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren 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. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgen in Kapitel 6.

### 5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Beeinträchtigungen des großräumigen Schutzgebiets sind durch die geplante Bebauung am Ortsrand von Laibstadt nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete oder in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld nicht vorhanden. Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des Wohngebiets können ausgeschlossen werden.

### 5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich kann Laibstadt dem „Vorland der südlichen Frankenalb“ als Teil des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ zugeordnet werden.

Der geologische Untergrund des Geltungsbereichs wird durch grobkörnigen Sandstein und mittelgrauen Mergelstein des Schwarzen Juras (Lias) geprägt. Durch Verwitterung haben sich aus den Mergelsteinen überwiegend Pararendzinen als Bodentyp gebildet. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Im angrenzenden Baugebiet „Laibstadt Nord“ wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für die Erschließungsarbeiten erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Blei) im anstehenden Boden festgestellt. Da für das Untersuchungsgebiet keinerlei Hinweise für das Vorliegen von Altlasten bestehen, ist davon auszugehen, dass die Schwermetallbelastung geogen bedingt d. h. nicht menschlichen Ursprungs ist. Es handelt sich also um natürliche Bodenverhältnisse, die auf die Geologie im Planungsraum zurück zu führen sind. Dies wurde im Jahr 2014 von Seiten des Gutachters (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Herr Dipl.-Geogr. Olaf Pattloch) sowie des Gesundheitsamtes bestätigt.

In einem zwischenzeitig angefertigten, aktuellen Bodengutachten wurden innerhalb des Baugebietes erhöhte Werte für anorganische Stoffe, insbesondere Arsen, festgestellt. Auch hierbei handelt es sich offensichtlich um Belastungen geogenen Ursprungs, die aller Voraussicht nach auch im übrigen Siedlungsgebiet von Laibstadt und der näheren Umgebung vorhanden sind. Das Gesundheitsamt Roth empfiehlt insbesondere aufgrund der erhöhten Ar-

sen-Werte bei gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sogenannte Hochbeete bzw. einen Bodenaustausch.

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens wird darauf hingewiesen, dass beim Keller- bzw. Kanalgrabenaushub mit Felsgestein zu rechnen ist. Zudem sind aufgrund der o.g. geogen bedingten Stoffkonzentrationen erhöhte Entsorgungskosten für Bodenaushub zu erwarten.

Der anstehende Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter weist variable, meist geringe bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit auf. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Lokalklimatisch können die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsfläche östlich der stark durchgrünten nördlichen Ortsrandbereiche von Laibstadt charakterisiert werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung werden Böden zum Teil verdichtet und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Durch die geringe Größe des Baugebiets und die niedrige Grundflächenzahl von 0,3 wird die Flächenversiegelung begrenzt. In den Gartenbereichen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen in eingeschränkter Weise erhalten.

Um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu schonen wird eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses von privaten versiegelten Flächen wird der Bau von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser empfohlen. Das zurückgehaltene Regenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisternen kann an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Des Weiteren sind zur Minimierung einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Wege, Zufahrten, Terrassen) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25°C bzw. 30°C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden)<sup>1</sup>. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die o. g. Maßnahmen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Durch die Bebauung sind keine Flächen mit klimatisch relevanter Ausgleichsfunktion betroffen. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte, der Randeingrünung sowie der Durchgrünung des Baugebiets werden Aufheizung und Auswirkungen auf das Lokalklima minimiert.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft zu erwarten.

---

<sup>1</sup> siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

### 5.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Laibstadt und schließt an das bestehende Baugebiet Laibstadt Nord an. Die Bebauung des Baugebiets Laibstadt Nord ist weitestgehend abgeschlossen. Die Ziergartenflächen sind neu angelegt oder ihre Anlage steht noch aus.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird aktuell als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Saumstreifen bzw. Ackerrandstreifen zwischen den Ackerflächen bzw. zu den angrenzenden Nutzungen sind nicht vorhanden bzw. lediglich sehr schmal als ruderalisierter Altgrasstreifen ausgeprägt. Östlich schließt außerhalb des Geltungsbereichs eine altgrasdominierte Grünlandbrache u. a. mit Wilder Karde an.

Im südwestlichen Geltungsbereich wurde eine ehemalige Betriebsfläche der Firma „Greubel Yachtsport“ mit in den Geltungsbereich einbezogen. An das Betriebsgebäude schließen überwiegend unversiegelte Hof-, Lager- und Erschließungsflächen an. Die Lager- und Abstellflächen der Randbereiche sind je nach Nutzung stark verdichtet und mit belastungs-/trittresistenten bis ruderalen Arten bewachsen. Die nördlich, östlich und südlich angrenzende Böschung ist mit ruderalem Altgrasbestand und einem markanten strauchigen Feld-Ahorn bewachsen. Auf der südlichen Böschung sowie als Abgrenzung zum westlich anschließenden Grundstück wächst eine lückige, durchgewachsenen Hecke mit Liguster, Hunds-Rose, Forsythie, Feld-Ahorn, Brennnessel u.a. Markant sind ein großer, lückiger Wacholder mit einem Kronendurchmesser um 7 m und einer Höhe über 4-5 m sowie zwei Stiel-Eichen (Stammdurchmesser je etwa 40-50 cm) und eine Zitter-Pappel (Stammdurchmesser etwa 40 cm).

Offenlandflächen können Lebensraum für Bodenbrüter bieten. Aufgrund der angrenzenden Bebauung, der vorhandenen vertikalen Störstrukturen und der nur geringen Strukturvielfalt an Saumstandorten ist auf den Ackerflächen des Geltungsbereichs nicht mit Niststandorten bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche zu rechnen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld stellen potenziellen Lebensraum für Bodenbrüter dar. Genauere Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung in Kapitel 6 zu entnehmen.

Böschungen und Saumstrukturen in Kombination mit offenen Sonnplätzen und grabbarem Substrat als Lebensraum für die Zauneidechse sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Die Bäume und Gehölzbestände südlich des Betriebsgeländes können potentiellen Lebensraum für gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse bieten. Im Rahmen der Erfassung der Biotopstrukturen im Dezember 2018 wurden die Bäume mittels Sichtkontrolle per Fernglas auf Spalten- und Höhlenstrukturen untersucht. Es wurden keine Spalten, Höhlen oder Nester gefunden. Während der Erfassung konnten einige Allerweltsarten wie Amsel und Kohlmeise bei der Nahrungssuche in den Gehölzbeständen beobachtet werden.

Durch die geplante Bebauung gehen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung verloren. Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 wird eine lockere Bebauung mit einem hohen Anteil an Gartenflächen angestrebt. Die festgesetzten Hecken- und Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen führen zu einer guten Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt

zusätzlich erhöhen und stärken, sodass die Grün- und Gartenflächen für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können.

Genauere Aussagen zu möglichen Vorkommen und Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung in Kapitel 6 zu entnehmen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für die Rodung von Gehölzen festgesetzt (vgl. Kapitel 6.4.1). Die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme dient sowohl den saP-relevanten Arten als auch den Allerweltsarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden insgesamt als gering bewertet.

#### **5.4 Orts- und Landschaftsbild**

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Laibstadt. Es schließt direkt an die bestehende Bebauung bzw. das ausgewiesene Baugebiet Laibstadt Nord an.

Das Landschafts- und Ortsbild im Planungsgebiet wird geprägt durch die leicht hügelige Landschaft mit einem Mosaik aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldflächen, Gehölzen und kleinen Siedlungsflächen. Die angrenzenden Siedlungsflächen werden überwiegend durch Wohngebäude mit landschaftstypischen Satteldächern und umgebenden Ziergärten geprägt. Nach Süden stellt der, die Dächer von Laibstadt überragende, Kirchturm eine positive Struktur im Ortsbild dar. Die gewerbliche Halle auf Fl.-Nr. 1108 inkl. der Lagerflächen ist von Norden und Osten nur ungenügend eingegrünt. Auch die neu gebauten Wohnhäuser nordwestlich des Geltungsbereichs sind bisher nur mangelhaft eingegrünt. Die Hecke südlich und die Einzelbäume südlich und westlich der gewerblichen Halle stellen positive Strukturen im Ortsbild dar und grünen das Betriebsgelände von Süden aus gut ein.

Durch die geplante Bebauung wird der bestehende Ortsrand leicht nach Osten verschoben. Landschaftsbildprägende Strukturen werden nur in geringem Umfang überplant. Durch gestalterische Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zu Dachformen werden undimensionierte, unpassende Baukörper vermieden.

Zur Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft wird entlang der Außengrenze nach Osten eine eingrünende mindestens zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt. Bei Realisierung der östlich anschließenden potentiellen Erweiterungsfläche dient die Heckenpflanzung der Durchgrünung und Gliederung des Baugebiets. Die Festsetzung weiterer Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf den privaten Grundstücksflächen dient zusammen mit der geringen Grundflächenzahl der Durchgrünung und Auflockerung des Baugebiets.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, der gestalterischen Festsetzungen sowie der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten.

#### **5.5 Sonstige Schutzgüter**

##### *Mensch und menschliche Gesundheit*

Der Geltungsbereich sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Etwa 70 m westlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße RH 22. Damit bestehen für den Geltungsbereich geringe Vorbelastungen durch Verkehrsimmissionen und Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Erschließung ist für die angrenzenden bestehenden Wohnhäuser mit einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit entfallen in diesem Bereich, bleiben jedoch auf den angrenzenden Flächen weiterhin bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm, Staub und Gerüche entstehen können, die jedoch im ländlichen Siedlungsbereich regelmäßig zu keinen Konflikten führen. Diese Einwirkungen, die bei der herkömmlichen Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets hinzunehmen.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

#### *Erholungsfunktion*

Das geplante Baugebiet liegt im Naturpark "Altmühltal" einer Region mit besonderer Erholungsfunktion, insbesondere landschaftsgebundenen Erholungsformen wie Spazieren, Wandern und Radfahren. Besondere Erholungsfunktionen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der nördlich verlaufende Feldweg kann zum Spaziergehen oder Radfahren genutzt werden. Es sind weder Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet noch für das Wohngebiet zu erwarten.

#### *Kultur- und Sachgüter*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

### 6.1 Anlass und Rechtsgrundlage

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Sofern erforderlich werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die saP erfolgt in Form einer Trockenabschichtung und Einschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und vorliegender Daten. Aufgrund der Ausprägung des Untersuchungsraums wurde eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biototypenkartierung (eigene Erfassung im Dezember 2018)
- Internet-Arbeitshilfe des LfU Bayern mit geographischer und lebensraumbezogener Abfrage der artenschutzrechtlich relevanten Arten
- Artenschutzkartierung
- Flachland-Biotopkartierung Bayern.

### 6.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

#### *Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse*

- Baufeldfreimachung sowie Oberboden- und Erdarbeiten mit der Gefahr der unmittelbaren Verletzung/Tötung von Individuen geschützter Arten bzw. mit Auswirkungen auf Brut- und Nahrungshabitate
- Gehölzrückschnitt und -rodungen
- Mittelbare Störung durch Baulärm, Staub und Beleuchtung

#### *Anlagenbedingte Wirkprozesse*

- Lebensraumverlust durch Versiegelung oder Umnutzung von Flächen
- optische Wirkungen von Fensterflächen und Beleuchtung
- Zerschneidung von Lebensräumen

#### *Betriebsbedingte Wirkprozesse*

- Störung durch menschliche Aktivitäten, Anliegerverkehr.

### **6.3 Bestand und Betroffenheit der Arten**

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld durch Frau M. Duschinski, Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)), auf potentielle Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten untersucht.

Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, wird der Geltungsbereich derzeit überwiegend als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Die Gehölzbestände südlich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Greubel wurden per Sichtkontrolle mittels Fernglas untersucht.

#### **6.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie**

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestand im Geltungsbereich ergibt aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für die relevanten Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

#### **6.3.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie**

##### *Säugetiere*

##### Vorkommen und Betroffenheit von Fledermäusen

Die Artenschutzkartierung nennt in Laibstadt mehrere Fledermausvorkommen am Dorfweiher westlich des Ortes, in der katholischen Kirche und in einigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Für den Geltungsbereich sind keine Vorkommen bekannt. Die Hecke und die Bäume um das ehemalige Betriebsgelände „Greubel Yachtsport“ wurden im Rahmen der Kartierung der Nutzungsstrukturen auf geeignete Spalten und Höhlen untersucht. Die Stiel-Eichen und die Zitter-Pappel weisen eine gute Vitalität auf. Für die Übertagung geeignete Spalten oder Höhlen konnten bei der Sichtkontrolle mittels Fernglas nicht gefunden werden. Die Nutzung als dauerhaftes Sommer- oder Winterquartier wird aufgrund der Struktur der Hecke und der Vitalität der Bäume ausgeschlossen. Die Vermeidungsmaßnahme V1 setzt die Gehölzrodung im Winterhalbjahr fest. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten sowie die Störung bei der Ruhe/Aufzucht/Fortpflanzung kann somit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare Jagdhabitats sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden. Auch die Gartenflächen und die festgesetzten Pflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung können künftig als Nahrungshabitat dienen. Damit ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da Fledermäuse als nachtaktive und wendige Tiere von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen sind.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Fledermäuse ausgeschlossen werden.



## *Reptilien*

### Vorkommen und Betroffenheit der Zauneidechse

Typische Lebensraumstrukturen für Reptilien (insbesondere für Zauneidechsen) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Strukturreiche Biotope, ausgeprägte Säume und Gehölz-Offenland-Übergänge mit geeigneten Eiablageplätzen und grabfähigem Substrat fehlen im Geltungsbereich vollständig.

Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit für die Zauneidechse ausgeschlossen werden.

### *Vorkommen und Betroffenheit sonstiger Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten der sonstigen Artengruppen liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Ein Vorkommen kann damit ausgeschlossen werden.

## **6.3.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL)**

### Vorkommen und Betroffenheit von Offenlandbrütern

Feldlerche und Rebhuhn brüten in strukturreichen Acker- oder Bracheflächen. Die Feldlerche ist in Bayern weit verbreitet, das Rebhuhn ist nur lückig verbreitet. Die Offenlandflächen im Geltungsbereich werden intensiv als Acker bewirtschaftet. Dauerhafte, gut strukturierte Säume und ausgeprägte Ackerrandstreifen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der angrenzende, zurzeit brachliegende Grünlandstreifen zeigt eine suboptimale Ausprägung als Lebensraum. Dazu kommen etliche vertikale Störstrukturen wie die Gehölze südlich des Betriebsgeländes, Gehölze und Gebäude in den angrenzenden Grundstücken sowie ein Strommast nördlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der angrenzenden Bebauung sind außerdem Störungen sowie Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu verzeichnen. Niststandorte und der dauerhafte Aufenthalt von Offenlandbrütern im Geltungsbereich werden damit ausgeschlossen.

Durch die geplante Bebauung verschiebt sich die Kulissenwirkung des Ortes weiter nach Osten. Aufgrund der Ausprägung der betroffenen Bereiche ist nicht mit der Aufgabe potentieller Brutstandorte zu rechnen. Die weiter östlich angrenzenden Flächen bleiben weiterhin als potentieller Lebensraum erhalten. Damit stehen im Umfeld der geplanten Bebauung besser geeignete Flächen für Bodenbrüter in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare Nahrungshabitate sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

### Vorkommen und Betroffenheit von Gehölz- und Höhlenbrütern

Im Geltungsbereich sind nur wenige Gehölzstrukturen vorhanden. Die Hecke und die Bäume um das Betriebsgelände „Greubel Yachtsport“ wurden im Rahmen der Kartierung der Nutzungsstrukturen auf Nester und Höhlen untersucht. Es wurden bei der Sichtkontrolle mittels Fernglas weder Nester noch Höhlen gefunden. Die Stiel-Eichen und die Zitter-Pappel weisen eine gute Vitalität auf.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 setzt die Gehölzrodung im Winterhalbjahr fest. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Brutplätzen sowie die Störung bei der Ruhe/Aufzucht/Fortpflanzung kann somit ausgeschlossen werden.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Die Gartenflächen und die festgesetzten Pflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung können künftig ebenfalls als Brut- und Niststandort sowie als Nahrungshabitat dienen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Gehölz- und Höhlenbrüter ausgeschlossen werden.

### Vorkommen und Betroffenheit von Greifvögeln, Luftjägern und sonstigen Vogelarten

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschnalbe können den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Horststandorte und Brutplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Artenschutzkartierung nennt ein Turmfalkenvorkommen in einer Scheune am östlichen Ortsrand von Laibstadt etwa 370 m südöstlich des Geltungsbereichs. Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Störungen während der Brutzeit können damit ausgeschlossen werden. Für Jagdflüge stehen im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da die Arten sehr wendig sind und aufgrund der baubedingten Beunruhigungen zur Jagd voraussichtlich in benachbarte Gebiete ausweichen.

Durch die lockere Bebauung, die Anlage von Gartenflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen kann das geplante Baugebiet auch weiterhin eine gewisse Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten aufweisen

## **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

#### Maßnahme V 1: Gehölzrodung bzw. -fällung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie um eine Tötung oder Störung von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und anderen baumbewohnenden Arten während der Fortpflanzung oder Aufzucht der Jungtiere zu vermeiden, ist die Rodung bzw. Fällung von Bäumen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

### **6.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

## **6.5 Gutachterliches Fazit**

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit, der Strukturarmut und der hohen Störungsintensität auf den von der Planung betroffenen Flächen können der dauerhafte Aufenthalt und eine Betroffenheit für artenschutzrechtlich relevante Arten ausgeschlossen werden. Der Gehölzbestand südlich des Betriebsstandorts „Greubel Yachtsport“ eignet sich als Bruthabitat für störungsunempfindliche, gehölzbrütende Vogelarten. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Rodung außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr festgelegt.

Das Planungsgebiet eignet sich außerdem als Jagdhabitat für Fledermäuse und verschiedene europäische Vogelarten. Beeinträchtigungen dieser Arten können jedoch aufgrund des begrenzten räumlichen Umfangs der Planung und des ausreichenden Vorhandenseins vergleichbarer Lebensräume in unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

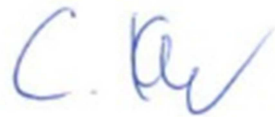
## 7 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 25.10.2018

geändert: 19.01.2019



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

---

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister