

STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„SELINGSTADT SÜD“

IM ORTSTEIL SELINGSTADT

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 13.08.2024

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.3	Verfahren	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	8
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	8
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	12
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	12
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	14
4.5	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....	15
4.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
4.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	18
4.8	Landwirtschaftliche Immissionen	18
4.9	Flächennutzung	19
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
5.1	Verkehrerschließung.....	19
5.2	Entwässerung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	20
5.3	Wasserversorgung	22
5.4	Stromversorgung.....	22
5.5	Telekommunikationsanlagen	23
5.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	23
5.7	Durchführung der Erschließung	23
6	Natur und Umwelt	23
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	24
6.2	Boden-, Wasser- und Klimahaushalt	25

6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	27
6.4	Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung	30
6.5	Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz.....	31
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	32
8	Aufstellungsvermerk.....	33

Anlagen

**Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Beate & Markus Römhild,
Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, mit Datum vom 11.07.2024**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Heideck im Landkreis Roth leben derzeit 4.688 Personen (Stand: 31.12.2023), die sich auf Heideck und 16 weitere Ortsteile verteilen.

Neben der Baulandentwicklung im Hauptort Heideck verfolgt die Stadt das Ziel, auch in den Ortsteilen in begrenztem Umfang Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierdurch sollen Abwanderungen vermieden und insbesondere junge Familien im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei auch, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern und ein „Schrumpfen“ der kleinen Dörfer zu verhindern.

Für den Gemeindeteil Selingstadt liegen bislang keine Bebauungspläne vor. Die Siedlungsentwicklung seit der Mitte des 20. Jahrhunderts fand überwiegend westlich des historischen Siedlungskerns auf organische Weise statt, wobei sich die verkehrliche Situation aufgrund geringer Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen und fehlender Wendemöglichkeiten teils unbefriedigend entwickelt hat.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Selingstadt Süd“ sollen diese jüngeren Siedlungsflächen im Südwesten von Selingstadt maßvoll nach Süden erweitert werden, um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und gleichzeitig eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Altbestand zu erreichen.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Selingstadt liegt ca. 1,5 km östlich von Heideck. Das Kirchdorf befindet sich am Rand einer Erhebung zwischen den Tälern der kleinen Roth im Norden und der Thalach im Süden. Die europäische Hauptwasserscheide verläuft entlang dieser Erhebung ca. 500 m südlich von Selingstadt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem Vorland der Südlichen Frankenalb. Die Landschaft ist hier geprägt von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen im Talraum und an den Talhängen der Kleinen Roth im Norden, sowie von intensiver Landnutzung auf den Plateauflächen des Albvorlands im Süden von Selingstadt.

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Südwesten von Selingstadt und schließt unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsflächen an (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Selingstadt Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 66/4 (Teilfläche), 117 (Teilfläche), 124 (Teilfläche), 127, 127/3, 127/4 und 127/5, Gemarkung Selingstadt, Stadt Heideck, Landkreis Roth. Er wird begrenzt durch

- die bestehenden Siedlungsflächen von Selingstadt im Norden und Osten,
- einen unbefestigten Feldweg im Westen und
- die freie Feldflur mit Äckern und Wiesen im Süden.



Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Süden/Südwesten von Selingstadt (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Das natürliche Gelände im Planungsgebiet fällt von ca. 468 m ü. NN zentral im Süden des Baugebiets geringfügig auf ca. ca. 467 m ü. NN im Nordosten und etwas steiler auf ca. 461 m ü. NN im Nordwesten des Geltungsbereichs. Das durchschnittliche Gefälle im Planungsgebiet beträgt ca. 2,5 bis 5 % in der östlichen Hälfte und ca. 5 bis maximal 10 % in der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Bisher wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Selingstadt Süd“ wurde durch den Stadtrat von Heideck in der Sitzung vom 13.12.2022 gefasst. Hierbei wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wird.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht Leipzig in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt hat, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar und damit ungültig ist, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen.

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

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
(Netto-Baufläche x GRZ: 8.561 m² x 0,3 = 2.568,3 m² < 10.000 m²)

- 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.

Ferner wurde gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde gelangt darin zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, 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. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth wurde mit Email vom 25.03.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und hat mit Email vom 19.07.2024 das Ergebnis der Vorprüfung bestätigt.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird demnach im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Heideck am südlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Die Stadt Heideck ist grundsätzlich um die vorrangige Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen bemüht. In Selingstadt stehen jedoch gegenwärtig keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung (siehe hierzu ausführlich in Kapitel 3).

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck ist das Planungsgebiet Wohnbaufläche (östlicher Teil des Geltungsbereichs) und als Fläche für Landwirtschaft (westlicher Teil des Geltungsbereichs) und dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Der Bebauungsplan weicht somit zum Teil von den Darstellungen des FNP ab.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; eine FNP-Änderung im Parallelverfahren ist somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen.



Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck, Ortsteil Selingstadt (ohne Maßstab; Geltungsbereich gelb umrandet)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Westlich grenzt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost) direkt an den Geltungsbereich an.

Des Weiteren sind einzelne Hecken und Feldgehölze im Umfeld sowie der Siechenbach einschließlich seiner Ufergehölze westlich des Geltungsbereichs in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets und der erfassten Biotope sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitlich Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Heideck im Landkreis Roth leben derzeit 4.688 Personen (Stand: 31.12.2023). Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Heideck, die übrigen verteilen sich auf die 16 Ortsteile. In Selingstadt leben derzeit 186 Personen (gemeldete Erstwohnsitze, Stand: 02.07.2024).

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heideck im Zeitraum 2013 bis 2022 ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	4 606	22	0,5
2014	4 600	- 6	- 0,1
2015	4 642	42	0,9
2016	4 632	- 10	- 0,2
2017	4 688	56	1,2
2018	4 653	- 35	- 0,7
2019	4 642	- 11	- 0,2
2020	4 653	11	0,2
2021	4 641	- 12	- 0,3
2022	4 659	18	0,4

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heideck im Zeitraum 2013 bis 2022 (aus: Statistik Kommunal 2023¹⁾)

¹Statistik kommunal 2023, Stadt Heideck, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verzeichnet die Stadt Heideck seit dem Jahr 2013 eine wechselhafte Bevölkerungsentwicklung mit einem insgesamt leichten Wachstum von +1,2 % im Zeitraum von 2013 bis 2022. Im Jahr 2023 erfolgte ein weiteres Wachstum um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr auf aktuell 4.688 Einwohner.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Der aktuelle Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Heideck geht von einer Stabilisierung der Bevölkerung mit einem minimalen Wachstum von +0,1 % im Zeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 4.642 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Stadt Heideck ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 4.650 Einwohner im Jahr 2033 berechnet (vergleiche Abbildung 4).

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 642	770	2 947	925
2020	4 650	780	2 930	940
2021	4 650	780	2 920	950
2022	4 650	790	2 880	970
2023	4 650	810	2 850	990
2024	4 650	830	2 820	1 000
2025	4 650	840	2 780	1 020
2026	4 650	850	2 730	1 070
2027	4 650	860	2 690	1 090
2028	4 650	860	2 660	1 130
2029	4 650	870	2 610	1 170
2030	4 650	890	2 570	1 190
2031	4 650	880	2 550	1 220
2032	4 650	890	2 510	1 250
2033	4 650	880	2 490	1 280

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Heideck bis 2033
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Heideck²)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlas-

² Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Heideck, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

sen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die vorgenannten Zahlen und Kennwerte zeigen, dass das tatsächliche Wachstum in Heideck offenbar über die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels hinausgeht. In den Jahren 2022 und 2023 lag der Bevölkerungsstand bereits signifikant über dem jeweils vorausgerechneten Wert von 4.650 Einwohnern.

Weiteres Wachstum ist für die kommenden Jahre insbesondere infolge der gegenwärtigen Ausweisung des großflächigen Gewerbegebiets „Erweiterung Kohlbeck“ mit Schaffung neuer Arbeitsplätze zu erwarten.

Die Stadt Heideck geht deshalb davon aus, dass der tatsächliche Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren deutlich höher ausfallen wird, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausgerechnet.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2042 von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis unter 7,5 % gegenüber dem Jahr 2022 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent**

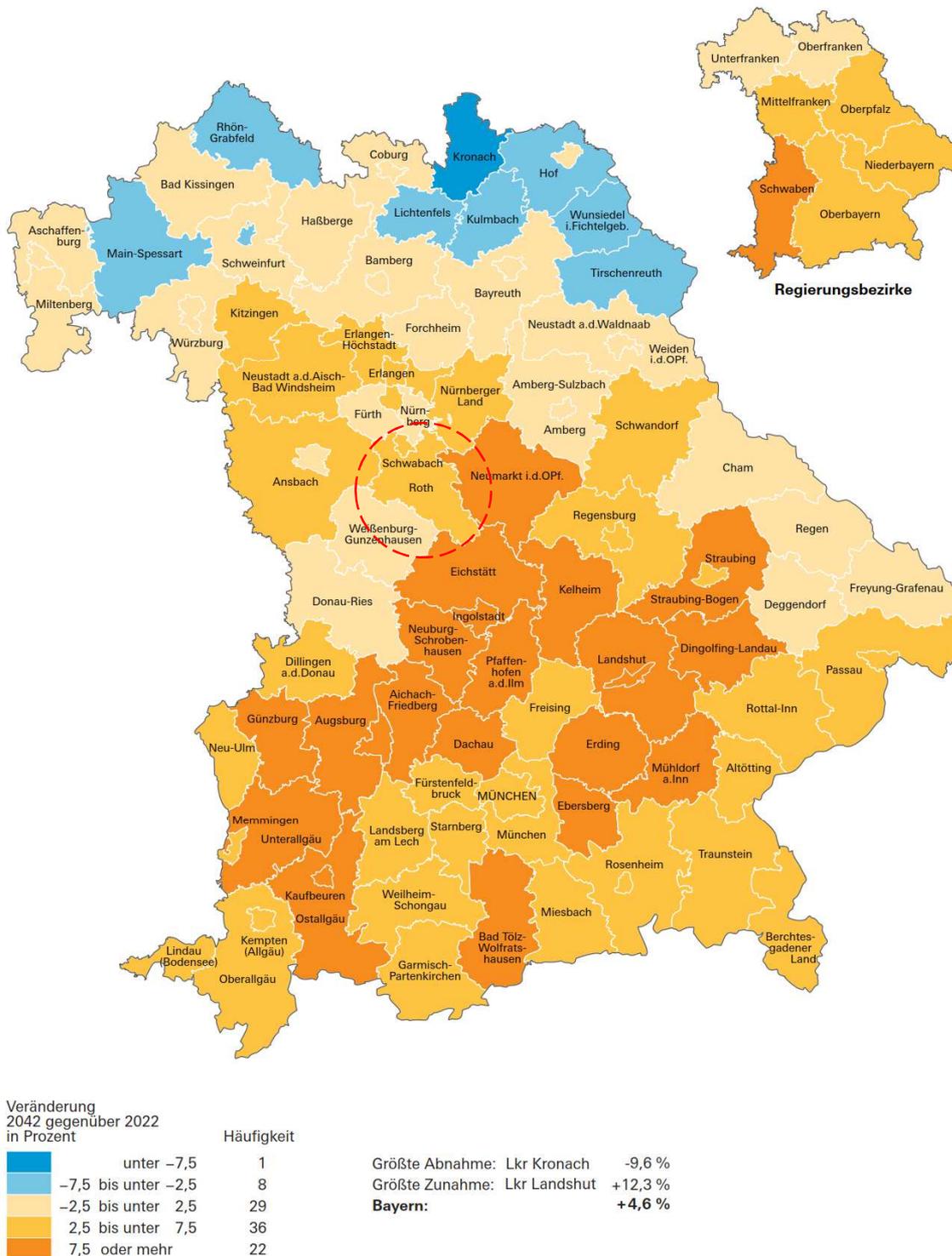


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042³)

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Selingstadt

Die Stadt Heideck verfügt im Ortsteil Selingstadt über keine veräußerbaren, erschlossenen Baugrundstücke mehr. Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind in Selingstadt aktuell ebenfalls nicht vorhanden bzw. nicht für die Stadt verfügbar. Leerstände oder umnutzbare landwirtschaftliche Nebengebäude, die zum Verkauf stehen, sind der Stadt nicht bekannt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck sind im Nordwesten von Selingstadt noch größere Wohnbauflächenreserven vorhanden, die bei entsprechender Weiterentwicklung fast bis an die Siedlungsgrenze von Heideck heranreichen würden. Diese Flächen befinden sich jedoch aktuell nicht im Eigentum der Stadt Heideck.

Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

In Übereinstimmung mit landesplanerischen Zielen und Grundsätzen ist die Stadt Heideck grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln.

So konnten in den vergangenen Jahren durch zwei Bebauungspläne der Innenentwicklung in Heideck (4. Änderung „Am Weinberg“) sowie dem nahegelegenen Gemeindeteil Seiboldsmühle („Am Klosterfeld“) größere Wohnbauflächenpotenziale auf dem Wege der Innenentwicklung erschlossen werden. Neben Flächen für Einfamilienhäuser wurden hierbei insbesondere auch verdichtete Wohnformen mit Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern geschaffen.

Auch künftig soll durch gezielte und regelmäßig wiederkehrende Information und direkte Eigentümeransprache die Aktivierung von Baulücken sowie anderer innerstädtischer Potenzialflächen weiter vorangetrieben werden. Grundstücke die zum Verkauf stehen, können dann an interessierte Käufer oder Bauträger vermittelt oder unmittelbar durch die Stadt erworben und überplant werden.

Auch in den kleineren Gemeindeteilen stehen teilweise noch Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Diese können jedoch angesichts der Vielzahl an Ortsteilen im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht im Detail betrachtet werden. Innenentwicklungspotenziale in den jeweiligen Gemeindeteilen sollen in erster Linie für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden.

Grundsätzlich bildet die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein in der Siedlungspolitik der Stadt Heideck, wobei gerade bei den Baulücken in Einfamilienhausgebieten aber auch bei anderen privaten Potenzialflächen zumeist nur eine mittel- bis langfristige Aktivierung möglich ist. Eine kurzfristige Deckung des Baulandbedarfs in Selingstadt ist auf diesem Wege nicht realisierbar.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Selingstadt wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die (gesamte) Stadt Heideck verzichtet.

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen lassen auch zukünftig eine positive Bevölkerungsentwicklung in Heideck erwarten. Voraussetzung für ein angemessenes Bevölkerungswachstum ist dabei immer auch ein ausreichendes Angebot an Wohnraum.

In Heideck und dem nahegelegenen Gemeindeteil Seiboldsmühle wurde zu diesem Zweck zuletzt mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung in den Gebieten „Am Weinberg“ (Heideck) und „Am Klosterfeld“ (Seiboldsmühle) die Grundlage für Geschosswohnungsbau, Doppel- und Einfamilienhäuser geschaffen. Ein weiteres Wohnquartier mit teils verdichteter Bebauung soll in den kommenden Jahren südlich der Selingstädter Straße entwickelt werden.

Darüber hinaus ist es der Stadt Heideck ein besonderes Anliegen, auch in den kleineren Ortsteilen Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen, wobei dies überwiegend im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen soll. Mit der Ausweisung von 12 Bauplätzen im Baugebiet „Selingstadt Süd“ soll insbesondere für junge ortsansässige Familien oder dem Ortsteil anderweitig verbundene Bürger die Möglichkeit zur Eigenheimgründung in Selingstadt geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll hierdurch gleichsam auf den Erhalt ausgewogener Bevölkerungsstrukturen hingewirkt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem geplanten Baugebiet „Selingstadt Süd“ der Bedarf der kommenden 10 bis 15 Jahre in Selingstadt gedeckt werden kann. Die Erschließung des Baugebiets soll dabei bedarfsgerecht in zwei Bauabschnitten erfolgen. Mit dem Bauabschnitt 1 sollen die Parzellen 1 bis 5 für den kurzfristigen Bedarf erschlossen werden. Entsprechende Anfragen liegen der Stadt Heideck vor. Die Erschließung des Bauabschnitts 2 (Parzellen 6 bis 12) ist dann je nach Bedarf in ca. 8 bis 10 Jahren vorgesehen.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Selingstadt Süd“ schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Selingstadt an und erweitert diese in südlicher Richtung. Der gewachsene Siedlungsteil westlich des alten Ortskerns wird dabei nach Süden hin abgerundet. Durch den verkehrlichen Ringschluss der drei bestehenden, bislang am Siedlungsrand „stumpf“ endenden Ortsstraßen wird ein Siedlungsabschluss in dieser Richtung geschaffen und gleichsam die bisher unbefriedigende Verkehrssituation des Altbestands erheblich verbessert.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in insgesamt 12 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 630 m² und 990 m² gegliedert. Die gewählte Parzellierung mit mittleren bis großen Grundstücksgrößen ergibt sich zum Teil aus den bestehenden Eigentumsverhältnissen und entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung und erkennbaren Grün- und Gartenanteilen.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sowie die Hauptfistrichtung der Gebäude sind nicht bindend.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) können somit innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

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 geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

4.3 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 und Reihenhäuser entsprechen nicht dem ländlich-dörflichen Planungsraum und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu gestatten. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung grenzübergreifender Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen jedoch nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze für die erste Wohneinheit anzulegen. Für Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche genügt ein Pkw-Stellplatz. Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der Erschließungsstraße verhindert werden.

4.5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Flächenbefestigung

Zur Förderung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.), soweit dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der Fläche widerspricht.

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 BayBO).

Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenwasserzisternen)

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Retentionszisterne zu sammeln und von dort aus in den Untergrund zu versickern.

Je Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ herzustellen. Der Drosselabfluss ist auf 0,9 l/s einzustellen und mittels einer Schwimmdrossel herzustellen.

Zusätzlich wird empfohlen, in der Zisterne (oder einem anderen Behälter) ein separates Nutzvolumen für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Zu diesem Zweck wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Retentions- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen z. B. 2x 3 m³ = 6 m³). Diese sind als Fertigbauteile mit voreingestelltem Drosselabfluss im Fachhandel erhältlich.

Der Überlauf der Zisterne ist an den geplanten kommunalen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt Heideck angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme

sowie Kontrolle des Drosselorgans). Die Gemeinde behält sich die regelmäßige Prüfung der ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit vor.

Durch die dezentrale Versickerung und ggf. auch Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser ortsnah in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der Festsetzung von Retentionszisternen wird zudem ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB). Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der neben längeren Trockenperioden auch zu häufigeren und extremeren Starkregenereignissen führen kann.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Regulierung der Höheneinstellung der Gebäude im Gelände wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,30 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 maximale 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). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von mehr oder weniger steilen Satteldächern geprägt. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Selingstadt im dörflichen Umfeld soll auch im Baugebiet „Selingstadt Süd“ an einer Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Neben den landschaftsraumtypischen, steilen fränkischen Satteldächern werden jedoch auch flachere Dachneigungen zugelassen, um eine gewisse Öffnung für moderne, zweigeschossige Bauformen zu erzielen. Mit zulässigen Dachneigungen von 20° bis 50° bleibt damit ein großzügiger gestalterischer Spielraum für die Bauherren.

Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude werden außerdem auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 9° zugelassen.

Dacheindeckung

Zur Förderung und zum Erhalt einer homogenen Dachlandschaft im dörflichen Ortsbild von Selingstadt werden für die Eindeckung von Satteldächern nicht glänzende Dachsteine oder -ziegel in roten bzw. rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen zu begründen. Neben dem Rückhaltepotenzial für Niederschlagswasser bilden begrünte Dächer auch Ersatzlebensräume für Insekten und andere Lebewesen.

Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben zulässig.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss.

Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Dies sind z. B. mit Weiß, Schwarz oder Braun abgetönte Grundfarben, sowie Grautöne und gebrochenes Weiß (Beige, Creme etc.). Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern verhindern.

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. Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis 20 cm Höhe zulässig.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Aufgrund der vorhandenen Topographie mit Neigungen von bis zu 10 % im westlichen Geltungsbereich sind Festsetzungen zur Geländemodellierung zu treffen:

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhe von 1,30 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist.

Die Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

An der Grenze zu öffentlichen Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen) sowie zur freien Feldflur an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind keine Stützmauern zulässig. Höhengsprünge sind hier durch Böschungen auszugleichen.

4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das geplante Baugebiet „Selingstadt Süd“ erweitert die bestehende Siedlungsfläche in südlicher Richtung. Der gewachsene Siedlungsteil westlich des alten Ortskerns wird dabei nach Süden hin abgerundet. Ziele der grünordnerischen Gestaltung sind insbesondere die Bildung einer wirkungsvollen Randeingrünung und eines positiven Übergangs in die freie Landschaft am Ortsrand von Selingstadt sowie die Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets. Des Weiteren werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Übergang zur freien Landschaft eine Heckenpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot A) auf privaten Flächen zur Randeingrünung vorgesehen. Es ist eine gemischte, mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Um ein städtisch-steriles Bild zu vermeiden sowie aus ökologischen Gründen sind geometrische Schnitthecken nicht zulässig. Im Westen schließen die Hangwaldflächen des Siechenbachtals an den Geltungsbereich an. Auf die Festsetzung einer Randeingrünung wird deshalb im Westen ebenso verzichtet, wie zu den angrenzenden Siedlungsflächen im Norden und Osten.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² auf privaten Grundstücken festgesetzt (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung). Neben der Auflockerung des Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas.

Die in den Pflanzlisten genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laubgehölze dar. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird bewusst auf die Nennung heimischer Arten Wert gelegt und fremdländische sowie invasive Arten, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen wird beschränkt. Damit wird einerseits dem ländlichen Charakter im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen und andererseits werden Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten geschaffen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

4.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund des ländlich-dörflichen Planungsraums werden die Bauwerber darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm etc.) ergeben können. Diese sind im dörflichen Umfeld von Selingstadt als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die geplante Flächennutzung im Baugebiet „Selingstadt Süd“.

Tabelle 1: Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet (Netto-Bauland)	81,7 %	8.882 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Wege, Parkplätze u. Seitenstreifen	18,3 %	1.991 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	10.873 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Wohnbaugebietes werden die drei bisher „stumpf“ am Siedlungsrand endenden Ortsstraßen mit den Fl.-Nrn. 117, 124 und 127/2 verlängert und über eine neue Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung miteinander verbunden. Hierdurch entstehen zwei Verkehrsringe in Verbindung mit dem Altbestand, die an zwei Stellen an die Ortsdurchfahrt Selingstadt (St 2726) angebunden sind.

Die neue Erschließungsstraße erhält eine Regelbreite von 6,00 m und wird im Bereich der zentralen Verschwenkung mit Anbindung an die Straße Fl.-Nr. 124 im Norden auf 6,50 m aufgeweitet. Die genaue Aufteilung des Straßenquerschnitts erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Vorgeschlagen wird eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 4,50 m bis 5,00 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite, welcher im Osten an den vorhandenen Gehweg angeschlossen wird.

Am westlichen Ende wird die neue Erschließungsstraße vor der Anbindung an die Bestandsstraße Fl.-Nr. 117 zu einem kleinen Wendepplatz mit einem Durchmesser von 12,00 m aufgeweitet. Hierdurch soll innerhalb des Baugebiets eine Wendemöglichkeit für Pkw und Lieferwagen geschaffen werden, um die Fahrwege zu minimieren. Zusätzlich kann der Platz als öffentlicher Raum auch für soziale Interaktion und Spiel genutzt werden. Im Süden wird der bestehende Feldweg an den Wendepplatz angeschlossen, so dass hier auch eine fußläufige Anbindung an die freie Feldflur für die Freizeitnutzung geschaffen wird.

In der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs ist auf der Nordseite der Erschließungsstraße ein 2,50 m breiter öffentlicher Parkstreifen festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Hier sollen zwischen den erforderlichen Grundstückszufahrten Längsparkbuchten für den ruhenden Verkehr entstehen. Sofern aufgrund der Stellplatzdimensionierung sinnvoll möglich, ist die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen zur Gliederung und Beschattung wünschenswert.

Der Parkstreifen wird überwiegend mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt. Darüber hinaus ist die Anlage kleiner unbefestigter Flächen zur gezielten Versickerung, z. B. im Bereich von Baumscheiben, angedacht. Diesem Zweck dienen auch die als „Befahrbarer Seitenstreifen / Bankett“ festgesetzten Flächen beiderseits der Erschließungsstraße. Hier sollen neben

den Grundstückszufahrten auch gezielte Versickerungsflächen bzw. -mulden für das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

Alle neu ausgewiesenen Grundstücke liegen an der geplanten Erschließungsstraße, so dass die Zufahrt und Erschließung der künftigen Wohnbebauung gesichert ist. Die Schaffung eines Ringschlusses verbessert zudem signifikant die Verkehrssituation im angrenzenden Siedlungsbestand mit bislang fehlenden Wendemöglichkeiten.

Straßenbreiten und Kurvenradien sind so bemessen, dass eine sichere Befahrbarkeit auch für Lkw (insbesondere Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr und Winterdienst) gewährleistet werden kann.

5.2 Entwässerung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ortschaft Selingstadt wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert.

Aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Wohnbaugebiet „Selingstadt Süd“ im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das häusliche Abwasser wird in separaten Schmutzwasserkanälen gesammelt und in das vorhandene Mischwasser-Leitungsnetz von Selingstadt eingeleitet. Anschlussmöglichkeiten bestehen in allen drei Straßenanschlüssen an die nördlich gelegenen Siedlungsflächen.

Das Mischwasser von Selingstadt wird über das weiterführende Mischwassernetz in die zentrale Kläranlage östlich von Heideck bzw. Seiboldsmühle geleitet. Die Mischwasserbehandlung und die Kläranlage sind laut Auskunft der Stadt Heideck ausreichend dimensioniert, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aus dem Wohnbaugebiet „Selingstadt Süd“ aufnehmen und nach dem Stand der Technik behandeln zu können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das nicht bzw. nur gering belastete Niederschlagswasser aus den privaten Dach- und Hofflächen wird auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 3 m³ gesammelt. Der Drosselablauf ist in eine Schotterrigole im Ringraum (Baugrube der Zisterne) einzuleiten und über diese in den Untergrund zu versickern. Der Drosselabfluss ist dabei auf 0,9 l/s einzustellen und mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Durch die gedrosselte Einleitung und das zusätzliche Rigolenvolumen kann die vergleichsweise ungünstige Versickerungsfähigkeit des schluffig-tonigen Untergrunds weitgehend kompensiert werden.

Überschüssiges Regenwasser aus dem Überlauf der Retentionszisterne wird über einen neu zu verlegenden, kommunalen Oberflächenwasserkanal nach Westen, in den Siechenbach abgeleitet. Da die Erschließung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten von Osten her geplant ist, kann der Oberflächenwasserkanal jedoch erst mit dem zweiten Bauabschnitt fertiggestellt werden. Bis dahin wird dieser im ersten Bauabschnitt provisorisch an den Schmutz- und weiterführenden Mischwasserkanal angebunden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Neubaugebiets anfallende Oberflächenwasser wird soweit möglich in den straßenbegleitenden Grünflächen (Befahrbarer Seitenstreifen / Bankett) und möglichen Baumscheiben im Bereich des Parkstreifens versickert. Auch der Parkstreifen soll durch Verwendung von Rasenfugenpflaster versickerungsfähig gestaltet

werden. Für die Entwässerung stärkerer Regenereignisse werden in diesen Bereichen hochliegende Ein- bzw. Überläufe angeordnet, über welche das überschüssige Wasser in den Oberflächenwasserkanal zum Siechenbach eingeleitet werden kann.

Für die vorbeschriebene Niederschlagswasserbeseitigung mit Teil-Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist eine separate Entwässerungsplanung auf der Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, einzuholen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom Bauherrn bzw. dessen Planer eigenverantwortlich zu beachten.

Flächenbefestigung

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Zur Förderung der dezentralen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind innerhalb des Neubaugebiets Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen – soweit dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.). Dies gilt auch für die Längsparkbuchten im öffentlichen Straßenraum.

Regenwassernutzung / Nutzzisternen

Wie bereits erwähnt, ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen zu sammeln und soweit als möglich in den Untergrund zu versickern.

Zusätzlich wird empfohlen, in der Zisterne (oder einem anderen Behälter) ein separates Nutzvolumen für die Speicherung und Nutzung von gesammeltem Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, herzustellen. Zu diesem Zweck wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Retentions- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen z. B. $2 \times 3 \text{ m}^3 = 6 \text{ m}^3$). Entsprechende Fertigbauteile mit voreingestelltem Drosselabfluss sind im Fachhandel erhältlich.

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt Heideck angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt, ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen (siehe hierzu auch Kapitel 4.5).

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunale Kanalisation ist nicht gestattet.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Circa 50 m westlich des Planungsgebiets verläuft der Siechenbach, der unweit südlich entspringt. Das Gewässer III. Ordnung fließt in einem kleinen Kerbtal, tief eingeschnitten in den nach Norden steil abfallenden Hang. Aufgrund des Taleinschnitts und der gegebenen Höhenverhältnisse können Ausuferungen des Gewässers bis zum geplanten Baugebiet ausgeschlossen werden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich, oberhalb des Neubaugebiets liegen im Einzugsgebiet des Siechenbachs. Aufgrund der natürlichen Topographie und vorhandener Feldwege wird das Oberflächenwasser im westlichen Teil des Geltungsbereichs (und oberhalb von davon) zum Taleinschnitt des Siechenbachs hingeleitet. Im östlichen Geltungsbereich ist das Gefälle dagegen in den oberhalb gelegenen Einzugsflächen so gering, dass kein erhöhtes Überflutungsrisiko erkennbar ist.

Das Überschwemmungsrisiko für die Bauflächen wird deshalb als gering eingeschätzt. Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Den Bauwerbern wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.). Dies ist von den Bauwerbern bzw. deren Planern eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebiets wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz ist im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweitern.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Elektrizitätsnetz der N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (in der Regel im Gehweg).

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

Sollte für die Versorgung des Baugebiets eine Transformatorenstation erforderlich sein, kann diese im Bereich des öffentlichen Parkstreifens nördlich der Erschließungsstraße errichtet werden.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen und Breitbandinfrastruktur erfolgen durch ein von der Stadt Heideck zu beauftragendes Unternehmen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

5.6 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth.

Die Erschließung des Neubaugebietes ist so angelegt, dass eine sichere Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Durch den verkehrlichen Ringschluss mit den drei bestehenden Ortsstraßen im Norden kann ein Rückwärtsfahren oder Wenden von Entsorgungsfahrzeugen vermieden werden. Ferner wird mit der Umsetzung der Planung auch die Entsorgungssituation im nördlich angrenzenden Siedlungsbestand deutlich verbessert.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes ist bedarfsweise in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Der erste Bauabschnitt umfasst die Parzellen 1 bis 5 und soll voraussichtlich im Jahr 2025 erschlossen werden. Der zweite Bauabschnitt mit den Parzellen 6 bis 12 soll dann je nach Bedarf in den folgenden 8 bis 10 Jahren erschlossen werden.

Sofern erforderlich, ist für die Niederschlagswasserableitung des Baugebietes beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer separaten Entwässerungsplanung zu beantragen (vgl. Kapitel 5.1).

6 Natur und Umwelt

Wie in Kapitel 1.3 ausführlich dargelegt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Selingstadt Süd“ auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt.

Die gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB führt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan u.a. aufgrund der GRZ von 0,3 sowie der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, 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 entspre-

chend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth hat mit Email vom 19.07.2024 das Ergebnis der Vorprüfung bestätigt.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird demnach im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ferner entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine kurze Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht.

Für den Bebauungsplan „Selingstadt Süd“ wurde durch Beate und Markus Römhild, Weibenburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um frühzeitig mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen berücksichtigen und vermeiden zu können. Die Unterlage ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt. Eine Zusammenfassung der relevanten Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Die westliche Schmalseite des Geltungsbereichs grenzt direkt an eine Teilfläche des großräumigen Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost). Aufgrund der Größe des Schutzgebiets sind durch die geplante Wohnbebauung am Ortsrand von Selingstadt keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und keine Verschlechterung des Schutzgebiets zu erwarten.

Entlang der Talsohle, etwa 40 m westlich des Geltungsbereichs, fließt der Siechenbach. Der Bach ist in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop-Nr. 6832-0096 Teilfläche -004 „Gewässerbegleitender Gehölzsaum und unverbautes Fließgewässer an Graben und Stechenbach [Siechenbach] südöstlich Heideck“ erfasst. An Stelle eines ausgeprägten Ufergehölzsaums schließen auf den Hangflächen beiderseits Fichten-/Kiefernforst an den Quellbach an. Aufgrund der Entfernung, der Höhendifferenz und des dazwischenliegenden Waldbestands sind durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten.

Des Weiteren liegen zwei Teilflächen des Biotops Nr. 6832-0099 „Hecken und Feldgehölze um Selingstadt“ im Umfeld des Geltungsbereichs. Teilfläche -011 liegt oberhalb des Siechenbachs am Beginn der Erosionsrinne (etwa 30 m südwestlich des Geltungsbereichs) und setzt sich überwiegend aus Hainbuchen mit eingestreuten Eichen zusammen. Teilfläche -009 umfasst eine nord-süd-verlaufende eingrünende Heckenstruktur mit einzelnen Altbäumen am bisher südwestlichen Ortsrand, etwa 30 m südöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernung sind durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



Abbildung 6: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen
(Bayern-Atlas plus, abgerufen am 22.07.2024)
(grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
rosa Flächen = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen
rote Umrandung = Geltungsbereich)

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Planungsgebiet und der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

6.2 Boden-, Wasser- und Klimahaushalt

Naturräumlich liegt Selingstadt im Übergangsbereich zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem Vorland der Südlichen Frankenalb.

Geologisch betrachtet liegt der Geltungsbereich im Bereich des Feuerlettings mit Ton- und Tonmergelsteinen, lokal mit Kalksteinbänken oder Sandstein. Die südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Plateauflächen des Albvorlandes werden durch die Sand-, Ton-, Mergel- und Kalksteine des Lias (Schwarzer Jura) geprägt. (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000 und 1:25.000). Auf diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Hydrogeologisch stellen die Ton- und Tonmergelsteine, Grundwassergeringleiter dar, im Bereich der Kalksteinbänke und Sandsteinlinsen teilweise mit unbedeutender Grundwasserführung. In der Regel weisen die Bodenverhältnisse hohes Filtervermögen auf. (Hydrogeologische Karte, 1:500.000 und 1:100.000)

Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Sohle des Kerbtals etwa 50 m westlich des Geltungsbereichs entspringt der Siechenbach und fließt in nordwestliche Richtung bis zu seiner Mündung in die Kleine Roth.

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der Umgebung nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlich genutzte Hochfläche südlich von Selingstadt kann als Kaltluftentstehungsfläche eingestuft werden. Aufgrund der geringen Geländeneigung in nordwestliche Richtung sowie der geringen Ausdehnung des Ortes und der lockeren Bebauung der randlichen Siedlungsflächen von Selingstadt weist der Geltungsbereich keine signifikante Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für die heutigen Siedlungsflächen auf. Das bewaldete Kerbtal westlich des Geltungsbereichs kann als Frischluftfläche ohne Siedlungsbezug bezeichnet werden. Aufgrund des Reliefs fließt die Frischluft durch das Tal unterhalb von Selingstadt am Ort vorbei.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

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)⁴.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3, können einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung etwa die Hälfte des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren.

Eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung mittels Retentionszisternen sowie die Festsetzung zu (teil-)versickerungsfähigen Flächenbefestigungen im privaten Bereich erreicht (Ziffern 1.7 und 1.8 der Bebauungsplansatzung). Bei der empfohlenen Errichtung von „Kombi-Zisternen“ für die Gartenbewässerung oder auch zur Verwendung als hauswirtschaftliches Brauchwasser werden zusätzlich die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont. Andererseits werden die Oberflächenwasserkanäle entlastet und Abflussspitzen im Starkregenfall gedrosselt. Überschüssiges, d. h. nicht versickerbares Niederschlagswasser wird ortsnah in den Siechenbach eingeleitet.

Über unversiegelte, unbefestigte und begrünte Flächen wird Niederschlagswasser im natürlichen Wasserhaushalt gehalten. Für die nicht überbauten Flächen ist mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, die weiterhin Funktionen für Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Auch die empfohlene Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern auf Garagen und Carports kann einen positiven Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung leisten sowie die Aufheizung von Dachflächen im Sommer minimieren.

Damit kann auch das Gefahrenpotential von abfließendem Starkregen reduziert werden. Schutzmaßnahmen sollten dennoch im Rahmen der Eigenvorsorgepflicht berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.2).

⁴ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

Positive Auswirkungen auf das Mikroklima werden auch mit der geplanten Durchgrünung (Pflanzgebot B) des Baugebiets erreicht. Bäume, insbesondere mittel- bis großkronige Laubbäume, können durch Verschattung die Aufheizung befestigter Flächen an Sommertagen reduzieren, mindern den Regenwasserabfluss, haben einen gewissen kühlenden Effekt durch Verdunstungskälte und binden Stäube und Feinpartikel.

Aufgrund der Topographie besteht für das geplante Wohngebiet auch künftig ein geringer Kaltluftzufluss aus den süd(öst)lich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die überwiegend vorgeschlagene Süd- bis Südwest-Ausrichtung der Dachflächen wird die Nutzung von Solarenergie begünstigt und damit die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie gefördert. Hierdurch können die allgemeinen CO₂-Emissionen verringert und damit ebenfalls dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft und werden damit insgesamt als gering eingestuft.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Selingstadt im Übergang der Siedlungsfläche zur landwirtschaftlichen Flur. Das Planungsgebiet wurde am 17.11.2022 begangen. Nachfolgende Abbildungen 7 bis 10 geben einen Eindruck des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen wieder.



Abbildung 7: Luftbild des Planungsgebiets (Bayern-Atlas plus, Befliegung 27.05.2023)
(rote Umrandung = Geltungsbereich)



Abbildung 8: Blick über den Geltungsbereich von West nach Ost (Hintergrund Kirchturm St. Georg), 17.11.2022



Abbildung 9: Blick aus südlicher Richtung auf den bestehenden Ortsrand, 17.11.2022



Abbildung 10: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Westen, 17.11.2022

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Grünland bewirtschaftet. Das Grünland kann als intensiv genutzte frische Fettwiese (Löwenzahn, Wiesen-Pippau, scharfer Hahnenfuß, Spitz-Wegerich, ...) charakterisiert werden.

Im Norden und Osten schließen Wohngebiete mit Einfamilienhäusern mit Garagen, Erschließungsflächen und Ziergärten an. Die Gärten sind in der Regel mit Rasenflächen, einzelnen Obstbäumen und Ziergehölzen angelegt. Abschnittsweise eingrünende Hecken bestehen sowohl aus heimischen Arten, als auch aus geschnittenen Thujahecken. Die bestehenden asphaltierten Erschließungsstraßen enden am Geltungsbereich. Die westliche Straße wird als Grünweg am westlichen Rand des Geltungsbereichs fortgeführt.

Im Westen grenzt das Kerbtal mit dem Siechenbach an. Die steilen Hänge sind mit mittelaltem Fichtenwald bewachsen. Abschnittsweise hat sich auf Schlagfluren oder Windwurfflächen Vorwald angesiedelt. Dazwischen wachsen einzelne ältere Eichen. Nach Süden nimmt der Anteil an Laubbäumen (Buchen) zu. Zwischen Geltungsbereich und Wald stockt ein schmaler Waldsaum mit Haselsträuchern, Schwarzem Holunder, Brennesseln, Weißer Taubnessel u.a. An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs wächst am Waldrand (außerhalb des Geltungsbereichs) eine markante alte Stiel-Eiche.

Die Flächen südlich des Geltungsbereichs werden als Grünland (südwestlich) bzw. als Ackerfläche (südöstlich) intensiv bewirtschaftet. Ausgeprägte Säume entlang der Nutzungsgrenzen sind nicht vorhanden.

Der direkte Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven Grünlandnutzung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Niststandorte von Bodenbrütern konnten im Rahmen der saP im Geltungsbereich und angrenzend, aufgrund der Kulissenwirkung der Bebauung und des Waldbestands nicht nachgewiesen werden. Außerhalb er

Eingriffskulisse, auf den landwirtschaftlichen Flächen weiter südlich wurde ein Feldlerchenrevier erfasst. Dieses liegt außerhalb der Wirkzone des Eingriffs einschließlich der Kulissenwirkung.

Die angrenzenden Gartenflächen bieten je nach Gestaltung Habitatstrukturen für störungsunempfindliche Arten. In einem Heckenabschnitt mit überwiegend heimischen Arten wie Hunds-Rose und Schlehe wurden im Rahmen der saP Feldsperling und Star erfasst.

Bemerkenswert ist ein Schwarzspechtvorkommen im Waldbestand nordwestlich des Geltungsbereichs. Direkte Eingriffe sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Eine relevante Erhöhung an Störungen oder Beunruhigungen ist aufgrund der geplanten, sich in West-Ost-Richtung erstreckenden Wohnbebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Um insbesondere baubedingte Störungen potentieller Brutplätze zu vermeiden, sind ggf. randliche, im Bereich der angrenzenden Gehölze nicht vermeidbare Rodungen oder Rückschnitte im Winterhalbjahr durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V 4).

Des Weiteren werden über die Vermeidungsmaßnahme V 1 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten sowie durch die Maßnahmen V 2 und V 3 Maßnahmen zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen durch Beschränkungen der Lichtquellen festgesetzt.

Arten wie Fledermäuse, Schwalben oder Greifvögel, die das Planungsgebiet als Nahrungsgäste aufsuchen, können zur Nahrungssuche auf angrenzende Flächen ausweichen. In Abhängigkeit der Gestaltung können auch die künftigen Gartenflächen Nahrungshabitate darstellen. Genauere Aussagen zur faunistischen Bedeutung und möglichen Beeinträchtigungen können der saP (vgl. Anlage 1) entnommen werden.

Durch die Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die angrenzenden Gehölzstrukturen im Westen und in den anschließenden Gärten sind nicht direkt betroffen. Bei Bedarf sind die Gehölze vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Verdichtungen, Befahren o.ä. im Wurzel- und Traufbereich zu schützen. Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb der Traufbereiche sind dauerhaft zu unterlassen. (vgl. Vermeidungsmaßnahme V 5).

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen. Über die Pflanzgebote A und B werden Hecken- und Baumpflanzungen festgesetzt, die sich langfristig als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger entwickeln können. In Verbindung mit den in der Pflanzliste genannten heimischen Arten und dem Ausschluss einiger fremdländischer, steriler Arten stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Auch über die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer können kleinflächig Nahrungshabitate v.a. für Insekten und damit in der Folge für insektenjagende Vögel und Fledermäuse entstehen.

Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der angemessenen Größe des Baugebiets sowie der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang der Siedlungsfläche in die freie Landschaft. Das angrenzende Wohngebiet wird durch Einzelhausbebauung, Erschließungsflä-

chen und Gartenfläche geprägt. Eine gute Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft ist nur abschnittsweise vorhanden (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 10).

Die künftig überbaute Grünlandfläche des Geltungsbereichs weist nur geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Das geplante Wohngebiet schließt südlich an die bestehende Siedlungsfläche von Selingstadt an und verschiebt damit den Ortsrand in südwestliche Richtung. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nehmen die Gestaltung der angrenzenden bestehenden Gebäude auf. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung einer maximalen First- und Wandhöhe sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer hilft überdimensionierte, unpassende Baukörper zu vermeiden. Auch die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachdeckung und -aufbauten sowie zur Geländemodellierung dienen der besseren Eingliederung der geplanten Bebauung in die Umgebung und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung zur Gestaltung und Höhe der Einfriedung unterstützen ebenfalls ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild.

Über die festgesetzte Heckenpflanzung (Pflanzgebot A) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden eine gute Eingrünung und ein guter Übergang in die freie Landschaft erreicht. Die festgesetzten Baumpflanzungen des Pflanzgebots B erzielen eine angemessene Durchgrünung der geplanten Siedlungsfläche.

Der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen weisen keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erholungsnutzung in Folge der Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

6.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auswirkungen auf den nordöstlich liegenden Ortskern mit einzelnen Baudenkmalern durch Veränderung des Ortsbildes, sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

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.

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Beate und Markus Römhild, Weißenburg erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplans ist und als Anlage 1 beigelegt ist.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie der Kartierung von Brutvögeln mittels fünf Durchgängen und zwei Begehungen zu Reptilienvorkommen im Frühjahr und Frühsommer 2022 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und zur möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten getroffen.

Es wurden insgesamt 27 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Von den nachgewiesenen saP-relevanten Brutvogelarten befindet sich kein nachweisliches Revier unmittelbar auf der Vorhabenfläche, sodass kein Verbotstatbestand zum Tragen kommt. Ebenso wie Mäusebussard und Mehlschwalbe können auch Fledermäuse das Planungsgebiet als Jagdhabitat nutzen, Übertagungs- bzw. Überwinterungsquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Weitere saP-relevante Arten wurden nicht nachgewiesen. Deren Verbreitung liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu minimieren werden als Ergebnis der Untersuchungen folgende drei Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- aV1 – Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden
- aV2 – Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
- aV3 – keine Nachtbaustellen

CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht vorgesehen.

Fazit

Für einige europarechtlich geschützte Tierarten, die im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umgriffsbereich vorkommen (oder potenziell vorkommen könnten), sind die projektbedingten Wirkfaktoren und -prozesse unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (aV1-3) so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht. Daher werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Selingstadt Süd“ im Gemeindeteil Selingstadt wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 13.08.2024

geändert:

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



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister