STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

"BACHI SÜD"

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 23.07.2019



Inhaltsverzeichnis

Inha	Itsverzeichnis	2
1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	5
1.4	Verfahren	7
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
2.1	Regional- und Landesplanung	8
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	9
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerisch	
3.1	Städtebauliche Konzeption	10
3.2	Verkehrserschließung	10
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze	12
3.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
3.7	Baumfallschutzabstand	14
3.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung	14
3.9	Flächennutzung	15
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	16
4.2	Wasserversorgung	17
4.3	Stromversorgung	17
4.4	Telekommunikationsanlagen	17
4.5	Abfallentsorgung	17
4.6	Durchführung der Erschließung	17
5	Natur und Umwelt	18
5.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	18
5.2	Geologie, Wasser, Klima und Luft	19
5.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume	19
5.4	Orts- und Landschaftsbild	21

Bestand und Betroffenheit der Arten	24
Hintergrund artenschutzrechtliche Belange	24
Artenschutzrechtliche Belange	24
Sonstige Schutzgüter	23
	Artenschutzrechtliche Belange Hintergrund artenschutzrechtliche Belange

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Heideck plant die Entwicklung einer kleineren Wohnbaufläche mit fünf Bauparzellen im südlichen Anschluss an das Wohnbaugebiet "Bachi". Das geplante Baugebiet liegt an der Nordseite eines kleinen, auslaufenden Bergrückens, der das Baugebiet "Bachi" im Norden von den Bauflächen "Am Offenbrunn" im Süden trennt. Aufgrund der ausgeprägten Nordhanglage war der Bereich südlich des Bachiwegs bisher von der Bebauung ausgenommen. Angesichts der aktuell hohen Baulandnachfrage und der bereits vorhandenen Erschließungsstraße hat der Stadtrat von Heideck nun beschlossen, den Streifen südlich des in diesem Bereich bislang nur einseitig bebauten Bachiwegs der Bebauung zugänglich zu machen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für eine beidseitige Bebauung und damit eine flächensparende und effiziente Siedlungserschließung geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland zu sozialverträglichen Preisen, in erster Linie für die örtliche Bevölkerung. Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden.

Da die vorhandenen Wohnbaugebiete in Heideck nahezu vollständig bebaut und auch ansonsten kaum freie Bauplätze auf dem Markt vorhanden sind, besteht eine entsprechend große Nachfrage nach Wohnbauland. Erste Anfragen für die geplanten Bauplätze liegen der Stadt bereits vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Bachi Süd" soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Erschließung und Bebauung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Wohnbaugebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Heideck, unmittelbar südlich angrenzend an den Bachiweg (vgl. Abbildung 1). Nördlich des Bachiwegs befindet sich das Wohnbaugebiet "Bachi".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bachi Süd" umfasst eine Fläche von insgesamt 0,46 ha und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 942, 943, 944, 945 und 947 der Gemarkung Heideck, Landkreis Roth. Das Baugebiet wird räumlich begrenzt durch den Bachiweg und das bestehende Wohnbaugebiet "Bachi" im Norden, eine kleine innerörtliche Grünfläche mit dahinterliegender Bebauung im Osten, eine bewaldete Fläche im Süden sowie weitere Grünflächen bzw. Wiesen im Westen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein kleiner, in die Jahre gekommener Kinderspielplatz.

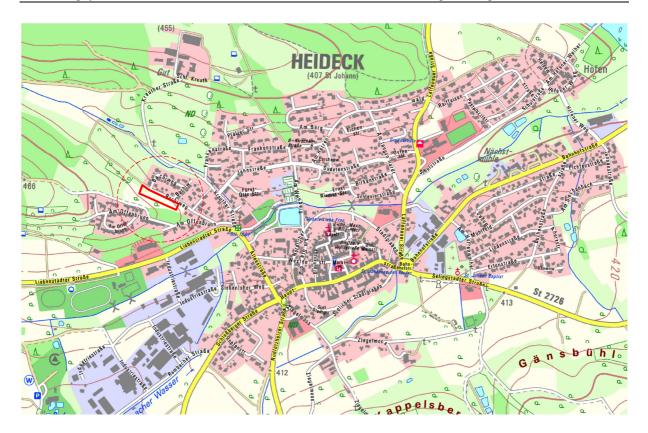


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes in Heideck, Geltungsbereich rot umrandet (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Das geplante Baugebiet liegt an einem vergleichsweise stark nach Norden geneigten Hang, das natürliche Gelände fällt von ca. 427 m ü. NN im Südwesten auf ca. 418 m ü. NN im Nordosten ab. Das durchschnittliche Gefälle liegt etwa zwischen 12 und 18 %. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wurde das Gelände im Zuge der früheren Anlage des Kinderspielplatzes bereits modelliert und der Hang terrassiert. Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingezeichneten Höhenschichtlinien auf Grundlage einer terrestrischen Geländevermessung ersichtlich.

1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Im Gemeindegebiet der Stadt Heideck leben derzeit insgesamt ca. 4.688 Personen (Stand 31.12.2017), die sich auf 17 Stadtteile verteilen.

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik¹ geht für die Stadt Heideck von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2034 aus. Ausgehend von 4.688 Einwohnern im Jahr 2017 wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 4.470 im Jahr 2031 prognostiziert. Dies entspricht einem Rückgang von 4,7 %.

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu-Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2009 bis 2017.

Seite 5 von 30

Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Heideck – Berechnungen bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

Betrachtet man zusätzlich die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung² für den Landkreis Roth, so wird hier für das Jahr 2036 eine positive Veränderung in Höhe von 1,3 % gegenüber dem Jahr 2016 prognostiziert (siehe Abbildung 2).

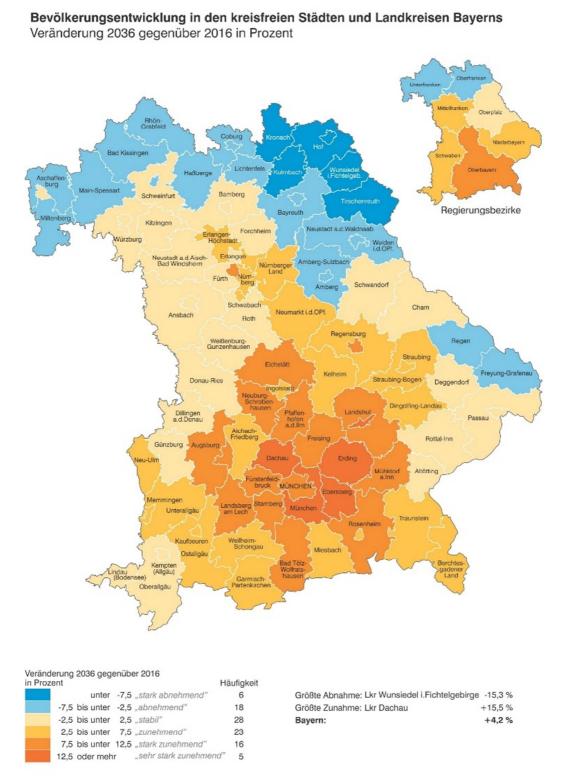


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns, Veränderungen 2036 gegenüber 2016 in Prozent²

² Beiträge zur Statistik, Heft 549 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

Die Stadt Heideck als Kleinzentrum profitiert hier von ihrer zentralörtlichen Bedeutung und der damit verbundenen Weiterentwicklung der Einzelhandels-, Arbeitsplatz- und Versorgungszentralität (vgl. Ziele 2.2.2.1 RP, Stand 05.2017). Regionale Faktoren bestimmen daher die Zu- und Abwanderungszahlen. Es ist anzunehmen, dass bei entsprechender Wohnflächenverfügbarkeit auch die Stadt Heideck in Zukunft stabile bzw. wachsende Bevölkerungszahlen aufweisen wird. Eine maßvolle Stadt- und Siedlungsentwicklung mit Bereitstellung attraktiver Bauflächen – vorzugsweise unter Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen bzw. Nutzung flächensparender Erschließungsformen (wie in vorliegender Planung) – bildet dabei einen wichtigen Baustein zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung. Die aktuelle Baulandnachfrage für die vorliegend geplanten Baugrundstücke bestätigt diese Annahme.

1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bachi Süd" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 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 Bundesoder 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. Ebenso wird auf die förmlichen frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Stadt Heideck der "Region Nürnberg" (Planungsregion 7) zugeordnet und als Kleinzentrum innerhalb der Gebietskategorie "ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen" eingestuft.

Gemäß Regionalplan soll insbesondere im südlichen Mittelbereich Roth, zu dem der Planungsraum gehört, auf eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung hingewirkt werden (vgl. Ziel 2.3.2.2 RP).

Die beabsichtigte Ausweisung von fünf Bauplätzen dient vorrangig der Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung (vgl. Begründung 3.1.1 RP) und soll das Wohnraumangebot der Stadt Heideck fördern.

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens, Punkt 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 (LEP), sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (vgl. G 3.1 LEP, Stand 2018).

Die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden mit dem Planungsvorhaben der Stadt Heideck besonders unter den Aspekten einer umweltgerechten, flächensparenden und klimaschonenden Bodennutzung weiterentwickelt. Durch die bereits vorhandene Erschließung wird die Neuversiegelung minimiert und gleichzeitig die Wohnraumversorgung im städtebaulichen Kontext sinnvoll ergänzt. Hierdurch wird auch das vorrangige Ziel der Innenentwicklung erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck ist das Planungsgebiet im Osten des Geltungsbereichs als Grünfläche (Kinderspielplatz) dargestellt, im Westen als Fläche für die Landwirtschaft (siehe Abbildung 3). Entgegen dieser Darstellung sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO ausgewiesen werden. Die Überplanung des Spielplatzes kann aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt werden, da sich in fußläufiger Entfernung, im Bereich des Festplatzes bzw. der Stadthalle, ein Spielplatz befindet (vgl. auch hierzu Darstellung im FNP, Abbildung 3).

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung wird im Nachgang zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heideck (ohne Maßstab), Geltungsbereich rot umrandet

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich tangiert das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost). Etwa 280 m westlich beginnt das großräumige Vogelschutzgebiet "Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb".

Randlich des Geltungsbereichs liegen zwei in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen.

Westlich von Heideck liegt eine Teilfläche des großflächigen Trinkwasserschutzgebiets "Heideck, St.". Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Rand innerhalb des Schutzgebiets.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem geplanten Baugebiet "Bachi Süd" werden die nördlich gelegenen, bereits bebauten Flächen über den Bachiweg hinweg nach Süden erweitert. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für eine beidseitige Bebauung des Bachiwegs und damit eine flächensparende und effiziente Siedlungserschließung geschaffen. Das Baugebiet "Bachi Süd" rundet das bestehende Baugebiet "Bachi" nach Süden hin ab und bildet zukünftig eine städtebauliche Einheit mit dem Altbaugebiet.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden fünf Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 650 und 900 m² vorgesehen. Die gewählte Parzellierung mit mittleren Grundstücksgrößen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und der örtlichen Nachfrage.

Die südliche Begrenzung der Baugrundstücke wird durch den angrenzenden Waldrand vorgegeben. Im Westen wurden Grundstücks- und Baugrenze an der vorhandenen Bebauung nördlich des Bachiwegs ausgerichtet.

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnbaugebiets als typisches ländlich geprägtes, lockeres Wohnbaugebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung, wobei versucht wurde, einen schlanken, zeitgemäßen Bebauungsplan zu schaffen und unnötige "Überreglementierungen" zu vermeiden.

Eine besondere Herausforderung bei der Bebauung stellt die ausgeprägte Nordhanglage dar. Die Festsetzungen wurden hier so getroffen, dass ein "Eingraben" der Gebäude in den Hang erzielt wird (vgl. Schnittzeichnung auf dem Planblatt).

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sind nicht bindend festgesetzt.

3.2 Verkehrserschließung

Die neu geplanten Bauparzellen werden verkehrstechnisch direkt über den unmittelbar nördlich verlaufenden Bachiweg erschlossen. Jede Bauparzelle wird über eine separate Zufahrt an den Bachiweg angeschlossen.

Zwischen dem Bachiweg und den Baugrundstücken ist ein 3,0 m breiter, öffentlicher Streifen vorgesehen, der im Bereich der Parzellen 1 bis 3 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. In diesem Bereich können die bisher bereits vorhandenen Parkmöglichkeiten – nach Erstellung der Grundstückseinfahrten – wieder neu angelegt werden. Hierfür kommen gepflasterte Längsparkbuchten in Frage, denkbar wäre aber auch eine durchgehende Ausführung als Schotterrasen.

Im Osten des Geltungsbereichs sind am Bachiweg zusätzlich sechs Senkrecht-Parkbuchten vorgesehen, die auch für die angrenzenden Siedlungsflächen (insbesondere das bestehende Baugebiet Bachi) zur Verfügung stehen sollen.

Darüber hinaus sind an den bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen keine Veränderungen vorgesehen.

Durch die vorhandene Ringstraße des Baugebiets Bachi ist eine problemlose Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und andere Lkw sichergestellt, so dass insgesamt eine sichere verkehrliche Erschließung gewährleistet werden kann.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes als Ergänzung angrenzender Wohnbauflächen.

Da die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (siehe \S 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 – 5 BauNVO) diesem Planungsziel entgegenstünde und Konflikte mit der Wohnnutzung zu erwarten wären, werden diese Nutzungen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

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

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (II).

Diese Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Umgebung. Planerisches Ziel ist die Fortentwicklung des bestehenden Wohnumfeldes am Bachiweg mit identischer Bautypologie.

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 werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. 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. Das grenzübergreifende Baufenster wurde aufgrund der örtlichen Topografie und des südlich angrenzenden Waldbestands in den nördlichen Grundstücksbereich orientiert.

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 Überschreitung der Baugrenze wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt, die jeweiligen Grundstückszufahrten sind deshalb hinsichtlich ihrer exakten Lage variabel.

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 werden.

3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der straßenseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen darf.

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

Trauf- und Firsthöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt, der Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m und ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachgestaltung und -aufbauten

Der Gebäudebestand im nördlich angrenzenden Baugebiet "Bachi" ist von einer überwiegend landschaftstypischen Bauweise mit steilen Satteldächern geprägt. 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. Aus diesem Grund werden neben Satteldächern auch Walmdächer zugelassen. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude innerhalb des Geltungsbereichs zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 32-48°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-30°

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

Für Hauptgebäude werden als Dacheindeckungen Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen und Dacheindeckungen mit Dachneigungen von $0-48^{\circ}$ zugelassen, um den Bauherren auch hier modernere und kostensparende Bauweisen zu ermöglichen (z. B. Carport mit Flach- oder Pultdach, begrünte Flachdachgarage etc.).

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als 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 Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern ("Baumstammhäuser") sind jedoch unzulässig.

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 zulässig. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m, gemessen von der Straßenoberfläche bzw. Oberkante Parkstreifen, nicht überschreiten.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendraht-, Holz- oder Stabgitterzäune bis zu 1,80 m Höhe über Oberkante Gelände zugelassen.

Sockelmauern und sonstige Mauern sind als Einfriedung grundsätzlich unzulässig, um einen freien Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.

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

Aufgrund der steilen Hanglage des Planungsgebietes sind Geländemodellierungen zur Terrassenbildung bzw. zum Höhenausgleich notwendig. Durch die Festsetzung der OK FFB EG auf maximal 0,50 m über OK Straße soll ein Eingraben der Gebäude in den Hang erzielt werden. Auf der Südseite des Gebäudes kann dann durch vergleichsweise geringe Abgrabung auf dem Niveau des "Obergeschosses" eine Terrasse geschaffen werden (vgl. schematischer Gebäudeschnitt in der Planzeichnung).

Um unverhältnismäßige Abgrabungen und Geländemodellierungen zu vermeiden, wird für die Höhe der Böschungen bzw. Stützmauern folgende Regelungen getroffen:

Im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen sind Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhe von 1,50 m zulässig. Bei Überschrei-

tung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten ist.

Zum Zwecke des Erosionsschutzes sind die Böschungsflächen einzusäen oder zu bepflanzen und die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind Stützmauern und Auffüllungen an der Grenze zu öffentlichen Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen) unzulässig.

3.7 Baumfallschutzabstand

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Wäldchen. Der Waldbestand setzt sich überwiegend aus Stiel-Eichen sowie Wald-Kiefern und einigen Hainbuchen und Sommer-Linden mit Stammdurchmessern im Bereich 20-40 cm zusammen. Insbesondere am nördlichen Waldrand stehen auch einige Alteichen mit Stammdurchmessern über 50-70 cm.

Der Abstand zwischen der Baugrenze des Baugebietes und der ersten Baumreihe des Waldrandes beträgt zwischen ca. 15 m im Osten und ca. 20 m im Westen des Geltungsbereichs.

Das betreffende Wäldchen befindet sich in städtischem Eigentum. In Abstimmung mit der Forstverwaltung (Forstamt Heideck) wird der Wald zukünftig so bewirtschaftet, dass eine Gefährdung der Bebauung durch sturz- oder bruchgefährdete Bäume und Äste ausgeschlossen bzw. minimiert wird. Dies kann unter anderem die Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Anpflanzung niedrigwüchsiger Bäume und Sträucher erzielt werden.

3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung sowie der Gliederung und Durchgrünung des geplanten Wohngebiets.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Lage zwischen Bachiweg bzw. dem angrenzenden Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Waldbestand werden nur wenige Pflanzgebote festgesetzt.

Die beiden im Plan dargestellten markanten Bäume (Birke und Wald-Kiefer) unterliegen einem Erhaltungsgebot. Bei Abgängigkeit sind die Bäume nachzupflanzen. Dabei sollte jedoch auf einen größeren und angemessenen Abstand zwischen den Bäumen geachtet werden.

Zur Eingrünung der Senkrechtparker am östlichen Ende des Geltungsbereichs ist beiderseits der Stellplätze je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (Pflanzgebot A). Neben der Eingrünung der Stellplätze und der Gliederung des Straßenraums dienen die Bäume auch der Beschattung der öffentlichen Stellplätze.

Eine eingrünende Randbepflanzung wird lediglich an der Westseite des Geltungsbereichs vorgesehen. Im Übergang zur freien Landschaft und zu der angrenzenden Obstwiese wird die Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen am westlichen Rand mit Standortbindung auf privaten Flächen festgesetzt (Pflanzgebot B).

Um den ländlichen Charakter und die lockere Bebauung der Siedlungsfläche im Übergang zur freien Landschaft zu fördern sowie um die innere Durchgrünung zu stärken wird in der Satzung die Pflanzung von einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf den privaten Bauparzellen vorgeschrieben (Pflanzgebot C). Der Standort innerhalb der Parzelle ist frei wählbar, jedoch wäre zur

Gliederung und Eingrünung des Straßenraums eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße wünschenswert.

Die Pflanzlisten nennen eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten und die Begrenzung des Nadelholzanteils sollen einem städtischen, "sterilen" Charakter entgegen wirken. Des Weiteren weisen heimische, blühende und fruchtende Laubgehölze einen höheren Wert als Nahrungshabitat für die heimische Fauna auf.

Für die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand wird keine Zweckbestimmung festgesetzt. Zusammen mit der angrenzenden unbebauten Fläche unterstreicht die Grünfläche den lockeren Charakter der Siedlungsflächen. Aufgrund der starken Geländeneigung ist eine Nutzung für freies Spiel oder eine zurückhaltende Gestaltung und Ausstattung mit Sitzgelegenheiten nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich.

3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des geplanten Baugebietes "Bachi Süd".

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	78,5 %	3.595 m ²
Verkehrsflächen	7,8 %	357 m²
davon Verlängerung Bachiweg	(2,0 %)	(91 m²)
davon öffentliche Parkflächen	(1,7 %)	(76 m²)
davon besondere Zweckbestimmung (Parken, Zufahrt, Versorgung)	(4,1 %)	(190 m²)
Grünflächen	13,7 %	628 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	4.580 m ²

4 Ver- und Entsorgung

Im Folgenden werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des geplanten Baugebiets erläutert.

4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Das bestehende, nördlich des Geltungsbereichs gelegene Baugebiet "Bachi" wird im Mischsystem entwässert. Separate Regenwasserkanäle oder geeignete Vorfluter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Erweiterungsfläche "Bachi Süd" liegt an einem von Nord nach Süd steil ansteigenden Hang. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der beengten innerörtlichen Verhältnisse ist eine Rückhaltung und/oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet nicht realisierbar.

Das Neubaugebiet soll deshalb wie auch das nördlich angrenzende Altbaugebiet "Bachi" im Mischsystem entwässert werden. Das häusliche Abwasser und das Regenwasser der Dachund Hofflächen der 5 neuen Bauparzellen wird dementsprechend in den im Bachiweg vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Zu diesem Zweck muss der betreffende Mischwasserkanal um ca. 45 m in (nord-)westlicher Richtung verlängert werden.

Zur Minimierung des Regenwasserabflusses sind Einfahrten und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.). Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Der geplante öffentliche Parkstreifen am Bachiweg und die Senkrechtparkplätze im Osten des Geltungsbereichs werden ebenfalls in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt.

Darüber hinaus wird den Bauwerber empfohlen, Regenwasserzisternen für die Sammlung und Nutzung des auf den privaten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zu errichten. Das Wasser kann z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen ist.

Grund- und Schichtenwasser

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.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss zu kommen. Da die oberhalb der Bebauung gelegene Hangeinzugsfläche relativ klein und zudem bewaldet ist, ist das Risiko jedoch als gering zu bewerten. Den Bauwerbern wird dennoch empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte durch eine entsprechend angepasste Bauweise (z. B. Fußbodenoberkante ca. 25 cm über Geländeniveau) gegen eintretendes Oberflächenwasser zu schützen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Im Bachiweg verläuft eine Ortsnetzleitung DN 100, von welcher die Hausanschlüsse erstellt werden können.

Die Sicherstellung des Brandschutzes durch das Trinkwassernetz ist im Rahmen der Erschließung zu prüfen.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung bzw. durch Erstellung von Hausanschlüssen vom bestehenden Leitungsnetz.

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

4.4 Telekommunikationsanlagen

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

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.

4.5 Abfallentsorgung

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

Aufgrund der direkten Verkehrserschließung der Baugrundstücke vom Bachiweg und die bestehende Ringverbindung im angrenzenden Baugebiet "Bachi" ist eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung sichergestellt.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung der Bauparzellen ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Frühjahr 2020 vorgesehen.

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 1.4). 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.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Etwa 280 m westlich beginnt das großräumige Vogelschutzgebiet "Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb" (6832-471). Das Gebiet umfasst naturnahe und strukturreiche (alt-) eichen- und buchenreiche Waldgebiete zwischen Heideck - Röttenbach - Hilpoltstein bzw. nördlich von Thalmässing und dient insbesondere deren Erhalt als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Vogelarten. Die Bedeutung des Gebiets beruht auf den Beständen charakteristischer Waldvogelarten, u.a. Spechte und Greifvögel. Aufgrund der Entfernung und der Ortsrandlage des Baugebiets sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten.

Der Geltungsbereich tangiert das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost). Das großräumige Schutzgebiet umfasst u.a. die Landschaft nordwestlich von Heideck, wobei die Siedlungsflächen eigentlich ausgeschlossen sind. Die westlichen Randbereiche des Geltungsbereichs ragen - ebenso wie die westliche und nördliche Bebauung des Altgebiets "Bachi" - randlich in das Schutzgebiet. Aufgrund der Größe des LSGs sowie der geringen randlichen Betroffenheit sind für die Schutzziele des Gebiets keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Randlich des Geltungsbereichs liegen zwei in der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Flächen.

- 6832-1019 Teilfläche -009 Streuobstbestände und Obstbaumreihen bei Heideck Am westlichen Rand ragen die äußersten Randbereiche einer länglichen Streuobstwiese in den Geltungsbereich. Die ersten Bäume stehen westlich außerhalb des Geltungsbereichs, der Grünlandunterwuchs zeigt eine vergleichbare Ausprägung wie die sonstigen Grünlandflächen im Geltungsbereich. Beeinträchtigungen schützenswerter Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.
- 6832-0109 Teilfläche -016 "Hecken, Feldgehölze und Begleitvegetation am Heidecker Südhang zwischen Offenbrunn, Schloss Kreuth und Mitterbühl" Südlich des Geltungsbereichs sind Teilbereiche des angrenzenden Waldrands als Biotop erfasst. Der nordexponierte Waldrand wird durch (Alt-)Eichen und Saumstrukturen im Übergang zum Waldbestand geprägt. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Eine über das heutige Maß hinausgehende Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), welche durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen geprägt ist. Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird dabei aus dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet, welcher sich charakteristisch aus gebankten bis massigen, grobbis mittelkörnigen, Geröll führenden Sandsteinen unterschiedlicher graubrauner bis rötlicher Färbung, mit Tonstein zusammensetzt. (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000). Auf diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins fast ausschließlich (pseudovergleyte) Braunerden gebildet. Unter Waldflächen können auch podsolige Ausbildungen auftreten. (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000). Als Bodenart sind überwiegend anlehmige Sande, mittlerer bis schlechter Zustandsstufe anzutreffen.

Den maßgeblichen anliegenden Grundwasserleiter im Planungsgebiet bildet der Burgsandstein. Der Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter weist geringe bis mittlere Trennfugendurchlässigkeit auf. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Westlich von Heideck liegt eine Teilfläche des großflächigen Trinkwasserschutzgebiets "Heideck, St.". Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Rand innerhalb des Schutzgebiets.

Lokalklimatisch kann der teilbewaldete und landwirtschaftlich genutzte kleine Bergrücken klimatische Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden Siedlungsflächen übernehmen. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Geltungsbereichs sowie aufgrund der guten Durchgrünung der betroffenen Siedlungsflächen am nordwestlichen Rand von Heideck und der umgebenden klimarelevanten Wald- und Freifläche wird die siedlungsklimatische Bedeutung des Geltungsbereichs als gering bewertet.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40 % der Grundstücksflächen überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Aufgrund der Anordnung der Baugrundstücke entlang des bestehenden Bachiwegs sind kaum neu zu versiegelnde Flächen für die Erschließung erforderlich.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden unter den Ziffern 4.2 und 4.3 der Bebauungsplansatzung die Anlage von Zisternen zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten und Hofflächen empfohlen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind aufgrund der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

5.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt auf der Nordseite eines kleinen Bergrückens. Nördlich grenzen der Bachiweg und das Wohngebiet "Bachi" an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den kleinen Eichen-Kiefern-Mischwald auf dem Bergrücken. Der waldbestandene Bergrücken ist Teil des Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost). Der Waldbe-

stand setzt sich überwiegend aus Stiel-Eichen (Quercus robur) sowie Wald-Kiefern (Pinus sylvestris) und einigen Hainbuchen (Carpinus betulus) und Sommer-Linden (Tilia platyphyllos) mit Stammdurchmessern um die 20-40 cm zusammen. Der Unterwuchs ist lückigspärlich, abschnittsweise treten einzelne Sandsteinfelsen zu Tage. Insbesondere am nördlichen Waldrand stehen einige Alteichen mit Stammdurchmessern über 50-70 cm. Der westliche Abschnitt des Waldrandes ist als Biotop 6832-0109 Teilfläche -016 "Hecken, Feldgehölze und Begleitvegetation am Heidecker Südhang zwischen Offenbrunn, Schloss Kreuth und Mitterbühl" erfasst. Neben Stiel-Eichen und Sommer-Linden wird die abschnittsweise durch Sandsteine gebildete Böschungskante vor allem durch Brennnessel- und Brombeeraufwuchs sowie Efeu und einzelne Ebereschen (Sorbus aucuparia) geprägt. Südlich grenzt eine eingezäunte kleine Gartenfläche mit Hühnern an. Als Vorbelastung bestehen in geringem Umfang (Bauschutt-)Ablagerungen und ein kleines "Tipi" innerhalb der Biotop- und der Waldfläche.

Der Waldbestand und die Biotopfläche liegen südlich außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch das geplante Baugebiet nicht direkt beeinträchtigt. Mit indirekten Beeinträchtigungen z.B. durch die angrenzende Gartennutzung, spielende Kinder usw., welche über das heutige Maß der Beeinträchtigungen hinausgehen ist aufgrund der fünf Baugrundstücke nicht zu rechnen.

Der direkte Geltungsbereich wird überwiegend als Grünland bzw. Wiese genutzt. Die Wiese im östlichen Bereich zeigt ein bewegtes Relief und wird als Kinderspielplatz genutzt und regelmäßig gepflegt. In der Artenzusammensetzung sind Arten der Intensivgrünländer ergänzt durch trittverträgliche Arten vorhanden. Die Wiese reicht übergangslos bis an die Alteichen am Waldrand. Innerhalb der Wiesenfläche stehen verschiedene Spielgeräte z.B. Vogelnestschaukel, Hangrutsche, Wippe, kleine Sandfläche mit Ruderboot. Böschungsbereiche zeigen kleinflächig Altgrasbestand oder Strauchgruppen.

Die westliche Teilfläche wird als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Die Wiesen- bzw. Grünlandfläche geht in die Straßenböschung zum Bachiweg über. Auf der Böschung wachsen einzelne Gehölze z.B. Mehlbeeren (Sorbus aria, Stammdurchmesser bis 10 cm), Hasel- und Hartriegelsträucher (Corylus avellana, Cornus sanguinea). Markant sind eine Birke (Betula pendula) und eine Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) mit jeweils etwa 30 - 40 cm Stammdurchmesser. Obwohl die Bäume sehr dicht beieinander stehen, weisen sie eine gute Vitalität auf.

Im nordwestlichen Randbereich ragt eine in der Biotopkartierung erfasste Streuobstwiese in den Geltungsbereich (6832-1019-009). Die Randflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Grünland bewirtschaftet. Die ersten Obstbäume stehen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Nutzungsstrukturen innerhalb des intensiv genutzten Geltungsbereichs können als Biotope mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Die Einzelgehölze werden als Siedlungsgehölze mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Störungen durch die angrenzenden Nutzungen und den Spielplatz weist der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Tierarten auf. Störungsunempfindliche Vogelarten und Fledermausarten können in dem angrenzenden Waldbestand bzw. der Obstwiese Lebensraum und Nahrung finden. Eine über das heute Maß hinausgehende Beeinträchtigung dieser Habitatstrukturen ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Die nordexponierten stark bewachsenen Böschungsbereiche bieten keine Habitatstrukturen für Zauneidechsen. (vgl. Kapitel 5.6)

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche zu rechnen. Die beiden markanten Bäume werden erhalten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (vgl. Kapitel 5.6).

Über die Pflanzgebote A, B und C werden Baumpflanzungen mit und ohne Standortbindung auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Anlage von Gartenflächen wird eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebiets erreicht. 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 Gartenfläche für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können.

Im Vergleich zur bisher intensiven Nutzung sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt auf der Nordseite des kleinen Bergrückens zwischen Waldbestand und dem bestehenden Wohngebiet "Bachi". Das Ortsbild wird geprägt durch den Übergang aus dem stark durchgrünten Siedlungsbereich in die freie Landschaft. Die Landschaft nordwestlich von Heideck kann als Mosaik aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Waldflächen und strukturierenden Gehölzen charakterisiert werden. Prägend ist u.a. die denkmalgeschützte Allee zum Schloss Kreuth. Im, als Grünland bzw. Wiese genutzten, Geltungsbereich wird das Ortsbild durch das bewegte Relief sowie die im östlichen Abschnitt verteilten Spielgeräte und einzelne Gehölze bestimmt. (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5)



Abbildung 4: Spielplatz im östlichen Geltungsbereich



Abbildung 5: Westlicher Geltungsbereich

Die nördlich angrenzende Bebauung wird größtenteils durch eingeschossige Wohnhäuser (überwiegend I+D) mit kulturlandschaftstypischen Satteldächern geprägt. Die Gartenflächen sind als Ziergärten angelegt.

Die geplante Bebauung ergänzt die bestehende Bebauung und führt durch die beidseitige Bebauung des Bachiwegs zu einer flächensparenden und effizienten Siedlungserschließung. Nach Süden wird die Bebauung durch den bewaldeten Bergrücken eingegrünt. Über die Pflanzgebote A, B und C wird eine effektive Eingrünung nach Westen sowie eine gute Durchgrünung des Gebiets erreicht. Über die in den Pflanzlisten genannten Obstbäume und heimischen Laubbäume wird die Verwendung kulturlandschaftstypischer Arten gefördert. Neben dem ökologisch höheren Wert, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild. Der Ausschluss einiger fremdländischer Nadelgehölze soll einen sterilen, städtischen Charakter unterbinden.

Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse sowie die Festsetzung maximal zulässiger Wandund Firsthöhen gewährleisten unter Berücksichtigung der steilen Hanglage eine angemessene und landschaftsraumgemäße Gestaltung der Baukörper. Die Gebäude werden hangseitig
"eingegraben", sodass auch straßenseitig eine angemessene Wandhöhe entsteht
(vgl. Schnittzeichnung auf dem Planblatt). Die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf
landschaftstypische Satteldächer und Walmdächer minimiert die Auswirkungen auf das
Ortsbild ebenfalls. Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachaufbauten dienen ebenfalls der besseren Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung. Aufgrund der steilen Hanglage sind Geländemodellierungen nicht vermeidbar. Um Beeinträchtigungen des
Ortsbildes zu vermeiden, werden Festsetzung bzgl. einer maximalen Einzelböschungs- bzw.
-mauerhöhe getroffen. Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen, Stützmauern
und Auffüllungen sind an Grenzen zu öffentlichen Grundstücke unzulässig.

Damit fügt sich die geplante Bebauung, unter Berücksichtigung der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen, gut in das städtebauliche Umfeld ein, sodass keine Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

5.5 Sonstige Schutzgüter

Erholung

Heideck liegt im Fränkischen Seenland, einer Region mit hohem Erholungswert. So führen mehrere Rad- und Wanderwege durch Heideck. Die ausgewiesenen Routen verlaufen jedoch nicht entlang des Bachiwegs. Der Bachiweg und anschließende Wirtschaftswege können zum Spazierengehen und Radfahren genutzt werden. Aufgrund des Reitsportzentrums Schloss Kreuth, knapp 500 m nördlich des Geltungsbereichs, ist die Umgebung auch mit Reitwegen erschlossen.

Die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird als Spielplatz genutzt. Auch der Waldbestand kann für freies Spiel durch Kinder der angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden.

Der Spielplatz geht durch die geplante Bebauung verloren. An der Stadthalle in etwa 350 m Entfernung steht ein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung. Außerdem stehen im Umfeld ausreichend Flächen und Strukturen für freies Spiel zur Verfügung.

Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Ausweisung von fünf Bauparzellen und die geplante Bebauung mit fünf Einzel-/ Doppelhäusern am Ortsrand von Heideck ist weder für die angrenzende bestehende Wohnbebauung noch für die geplante Bebauung mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu rechnen.

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.

Im Umfeld des Geltungsbereichs, insbesondere im Ortskern von Heideck, sind mehrere Bauund Bodendenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler klassifiziert. Die Altstadt von Heideck steht unter Ensembleschutz.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Schutzobjekte durch die geplante Bebauung kann ausgeschlossen werden. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbildes entstehen. Aufgrund der Lage am Nordhang des bewaldeten Bergrückens, der geplanten Ein- und Durchgrünung sowie der festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind keine Beeinträchtigungen der Baudenkmäler inklusive ihrer Wirkung für das Ortsbild zu erwarten.

5.6 Artenschutzrechtliche Belange

5.6.1 Hintergrund artenschutzrechtliche Belange

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes 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.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen in Form einer Trockenabschichtung anhand der Biotopund Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der geringen Größe und der Ausprägung des Geltungsbereichs wurde eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet.

5.6.2 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.

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell als Grünland bewirtschaftet bzw. als Spielplatz mit Wiesenflächen genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs wachsen eine größere Birke und Wald-Kiefer sowie mehrere Einzelsträucher und jüngere Mehlbeeren. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der Nutzung und der bestehenden Störungen ist nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt sensibler Arten zu rechnen.

Faunistisch höherwertiger sind der südlich angrenzende Waldbestand und die westlich angrenzende Obstwiese zu bewerten.

Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten

Die intensiv genutzten Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich ergeben 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 ausgeschlossen werden.

Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Geeignete Lebensräume für den dauerhaften Aufenthalt saP-relevanter Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie konnten bei einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

Fledermäuse

Die Artenschutzkartierung nennt sowohl im Siedlungsbereich Am Offenbrunn südwestlich des Waldbestands als auch in der Altstadt von Heideck etliche Fledermausquartiere und -vorkommen.

Fledermäuse nutzen Baumhöhlen und Nistkästen als Quartiere im Sommer sowie beispielsweise Dachböden als Wochenstuben. Zum Überwintern werden überwiegend Höhlen oder andere unterirdischen Quartiere bezogen. Im Geltungsbereich sind keine als Quartier bzw. zum Übertagen geeignete Strukturen vorhanden. Zur Übertagung geeignete Strukturen im angrenzenden Waldbestand sind nicht bekannt, Vorkommen sind aufgrund der Strukturen jedoch möglich.

Fledermäuse

Sowohl die Birke als auch die Wald-Kiefer wurden mittels Sichtkontrolle per Fernglas untersucht. Geeignete Spalten und Höhlen wurden nicht gefunden. Die Bäume werden über ein Erhaltungsgebot gesichert.

Eine potentielle Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist aufgrund der Ausprägung und des mangelnden Strukturreichtums unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen. Die angrenzenden Waldflächen, Obstwiese und landwirtschaftlichen Flächen stellen geeignetere Nahrungshabitatstrukturen dar. Unter Berücksichtigung der Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit heimischen Laub- und Obstbäumen gemäß der Pflanzliste können die künftigen Gartenflächen einen gewissen Wert als Nahrungshabitat entwickeln.

künftigen Gartenflächen einen gewissen Wert als Nahrungshabitat entwickeln. Lokale Population: Nachweis verschiedener Fledermausarten/-quartiere im Siedlungsbereich Am Offenbrunn und in der Altstadt Heideck				
2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht geschädigt. Eine über das heutige Maß möglicher Störungen hinausgehende Beeinträchtigung potentieller Übertagungsstätten im angrenzenden Waldbestand ist aufgrund der Bebauung mit fünf Einzel-/Doppelhäusern nicht zu erwarten.				
☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:				
CEF-Maßnahmen erforderlich:				
Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein				
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Bekannte Quartiere sind nicht betroffen. Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) sind während der Bauarbeiten für angrenzende Flächen zu erwarten. Da potentiell vorkommende Tiere aber in ungestörte Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen. ☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein				
2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG Bekannte Quartiere sind nicht betroffen, die angrenzenden Strukturen mit potentiellen Übertagungsmöglichkeiten (Waldbestand, Obstwiese) werden erhalten und sind nicht betroffen. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden. Einerseits handelt es sich bei dem Geltungsbereich aufgrund der Ausprägung nicht um ein Hauptjagdrevier, andererseits ist die Fledermaus als nachtaktives und sehr wendiges Tier von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen und kann in angrenzende Bereiche ausweichen. Durch den Betrieb wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:				
Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ia ☐ nein				

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.

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden

Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Die Artenschutzkartierung nennt für den Geltungsbereich einschließlich des südlich angrenzenden Waldbestands und der Agrarlandschaft und Obstwiese westlich des Geltungsbereichs (Objektnummer 6832-0266) etliche Vogelarten, darunter sog. Allerweltsarten wie Amsel, Elster, Kohlmeise oder Zilpzalp. Folgende saP-relevante Arten werden genannt:

Tabelle 2: saP-relevante Vogelarten im Planungsgebiet (ASK-Objektnummer 6832-0266)

Name	Kurzbeschreibung Lebensraum ³	RL BY	RL D	EHZ
Mäusebussard Buteo buteo	in Bayern flächendeckend verbreiteter häufiger Brutvogel; aktuell nicht gefährdet besiedelt Wälder und Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung. Nester werden bevorzugt auf hohen Bäumen angelegt; offene, kurzrasige Flächen, wie Felder, Wiesen, Lichtungen oder Teichlandschaften sowie Wegund Straßenränder als Nahrungshabitate; ⇒ Keine geeigneten Brutstandorte im Geltungsbereich			g
Kleinspecht Dryobates minor	Brutstandorte in naturnahen und altholzreichen Laub- und Mischwäldern, insbesondere kronentotholzreiche Laubholzwälder der Weich- und Hartholzaue sowie bachbegleitender Wälder. Alternativ auch in Feldgehölzen, sonstigen kleineren Baumgruppen in halboffener Landschaft, in Alleen und Obstbaumbeständen. ⇒ Keine geeigneten Brutstandorte im Geltungsbereich	V	V	u
Schwarzspecht Dryocopus martius	brütet im geschlossenen Wald, in Altbeständen von Laub-, Misch- und Nadelwäldern; optimale Kombination bieten Mischwälder mit alten Rot-Buchen als Höhlenbäume und kränkelnde Fichten oder Kiefern als Nahrungsbäume; ⇒ Keine geeigneten Brutstandorte im Geltungsbereich			u

überwiegend gemäß Arteninformation des LfU; https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief

Seite 26 von 30

Begründung i.d.F. vom 23.07.2019

Name	Kurzbeschreibung Lebensraum ³	RL BY	RL D	EHZ
Hohltaube Columba oenas	Waldvogel Optimale Bruthabitate sind von Hochwald geschützte Altbuchengruppen mit Schwarzspechthöhlen, vor allem in lichten Mischwäldern. Aber auch andere Altbäume und einzelstehende Obstbäume werden angenommen.			g
Goldammer Emberiza citrinella	in Bayern flächendeckend verbreiteter, typischer Hecken- und Gehölzbrüter; Bewohner der offenen aber mit Hecken, Büschen, Waldrändern und kleinen Feldgehölzen reich strukturierten Kulturlandschaften		٧	g
Grünspecht Picus viridis	besiedelt lichte Wälder und Übergangsbereiche von Wald zu Offenland, also abwechslungsreiche Landschaften mit einerseits hohem Gehölzanteil, andererseits mit mageren Wiesen, Säumen, Halbtrockenrasen oder Weiden die reich an Ameisenvorkommen sind; regelmäßig auch in Parkanlagen, locker bebaute Wohngegenden mit altem Baumbestand und Streuobstbeständen; Brutbäume sind alte Laubbäume, vor allem Eichen, in der Regel in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen			u
Ortolan Emberiza hortulana	wärmeliebender Bodenbrüter, der Ackerland mit Bäumen als Singwarte benötigt. In Franken werden vor allem Streuobstgebiete mit klein parzellierter Bewirtschaftung besiedelt. Die Obstbäume sollten ältere Hochstämme sein und nicht zu dicht stehen. Zunehmend werden Waldränder und Windschutzstreifen besiedelt. Nester stehen vorwiegend in Getreidefeldern. Entscheidend für die Nistplatzwahl ist eine Halmhöhe von 10-20 cm, die genügend Deckung und ausreichend lückige Stellen für den Nestbau bietet.	1	3	O
Waldkauz Strix aluco	in Bayern fast flächendeckend verbreitet; Brutvogel lichter, lückiger Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern sowie in reich strukturierten Landschaften mit altem Baumbestand			g
Waldschnepfe Scolopax rusticola	Brutvogel in nicht zu dichten Laub- und Laub- mischwäldern mit gut entwickelter Kraut- und Strauchschicht sowie gewisser Bodenfeuchtig- keit - bevorzugt Erlenbruchwälder;		٧	g

In der Stadtpfarrkirche im Zentrum von Heideck (Objekt-Nr. 0272) werden in der ASK folgende saP-relevante Gebäudebrüter genannt.

Tabelle 3: saP-relevante Vogelarten in der Stadtpfarrkirche Planungsgebiet (ASK-Objektnummer 6832-0272)

Name	Kurzbeschreibung Lebensraum ³	RL BY	RL D	EHZ
Dohle Corvus monedula	Brutplätze an Türmen und hohen Gebäuden, vor allem in historischen Stadtkernen; Auch Baumbruten in Alleen oder Parks mit alten Bäumen, in Altholzbeständen sowohl in kleineren Gehölzen als auch in größeren Wäldern möglich; Nahrungssuche auf offenen Flächen, wie extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, aber auch Äcker oder Mülldeponien;	V		s
Mauersegler Apus apus	Gebäudebrüter, Luftjäger Bruthabitate in Kolonien überwiegend an mehrgeschossigen Gebäuden, die Nesteingänge sind meist unmittelbar unter dem Dach; Jagdhabitate sind der Luftraum über den verschiedensten Landschaften;	3		u
Mehlschwalbe Delichon urbicum	Gebäudebrüter, Luftjäger vorwiegend in ländlichen Siedlungen aber auch in Randbereichen der Städte; Jagdrevier über allen mehr oder weniger offe- nen Landschaften von der Ebene bis in die Vor- alpen und Alpentäler;	3	3	u
Turmfalke Falco tinnunculus	in Bayern ebenfalls weit verbreitet und häufig sowie aktuell nicht gefährdet; Brutplätze auf geeigneten Bäumen, in Siedlungsgebieten auf Kirchtürmen oder Fabrikschornsteinen und anderen hohen Gebäuden. Jagdgebiete sind offene Flächen mit lückiger oder möglichst kurzer Vegetation;			g

Bodenbrütende Vogelarten können im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen aufgrund der Nutzung, der fehlenden Saumstrukturen, der Bebauung und der vorhandenen Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich sind nur wenige Gehölzstrukturen vorhanden. Wie den kurzen Lebensraumbeschreibungen der genannten saP-relevanten Arten zu entnehmen ist, stellen diese keine geeigneten Brutstandorte für die Arten dar.

Die angrenzenden potentiell geeigneten Wald- und Gehölzbestände liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Damit ist eine direkte Schädigung durch baubedingte Zerstörung von Bruthöhlen und Niststandorten oder durch Tötung von Jungvögeln der o.g Arten auszuschließen. Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Brutplätzen im angrenzenden Waldbe-

stand führen. Da die Tiere aber in ungestörte Bereiche ausweichen können und die Störungen durch die geringe Größe des Geltungsbereichs zeitlich eng begrenzt sind, ist eine erhebliche Störung auszuschließen.

Die Einzelgehölze innerhalb des Geltungsbereichs können z.B. als Singwarte oder Brutstandort für störungsunempfindliche sog. "Allerweltsarten" dienen. Die Birke und Sand-Kiefer innerhalb des Geltungsbereichs werden erhalten. Die Einzelsträucher und jungen Mehlbeeren können voraussichtlich nicht erhalten werden. Um Schädigungen – auch nicht saPrelevanter sog. Allerweltsarten – ausschließen zu können, sind erforderliche Gehölzfällungen bzw. -rodungen außerhalb der Brutzeit (zwischen 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzrodung bzw. -fällung außerhalb der Brutzeit

Die Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Gehölzen ist in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen

Der Geltungsbereich kann als potentielles, jedoch nicht optimal ausgeprägtes Nahrungshabitat dienen. Im Umfeld stehen besser strukturierte, geeignetere Flächen zur Verfügung. Eine temporäre Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd bzw. Nahrungssuche können ausgeschlossen werden, da die Vogelarten sehr agil sind und in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Eine signifikante betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos durch die Bebauung mit fünf Einzel-/Doppelhäusern ist nicht zu erwarten

Unter Berücksichtigung der Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit heimischen Laub- und Obstbäumen gemäß der Pflanzliste können die künftigen Gartenflächen einen gewissen Wert als Niststandort und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten entwickeln, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung kann das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG damit für Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ausgeschlossen werden.

6 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachi Süd" wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 23.07.2019 geändert:	C. Ce
	Christian Klos, DiplIng.
ausgefertigt:	
Heideck, den	Palf Royer 1 Bürgermeister
	Ralf Beyer, 1. Bürgermeister