

STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„AM KLOSTERFELD“

IM ORTSTEIL SEIBOLDSMÜHLE

BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 23.03.2021

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 23.07.2019 in roter Schriftfarbe]

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Anlagenverzeichnis.....	2
1 Einleitung	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf.....	4
1.4 Verfahren	6
2 Übergeordnete Planungen.....	7
2.1 Regional- und Landesplanung.....	7
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	9
3.1 Städtebauliche Konzeption	9
3.2 Verkehrserschließung.....	9
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude.....	12
3.6 Immissionsschutz	12
3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
3.8 Sonstige Festsetzungen	16
3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung	16
3.10 Flächennutzung.....	17
4 Ver- und Entsorgung.....	18
4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	18
4.2 Wasserversorgung	20
4.3 Stromversorgung.....	20
4.4 Telekommunikationsanlagen	20
4.5 Abfallentsorgung	20
4.6 Durchführung der Erschließung	20
5 Natur und Umwelt.....	21
5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	21
5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft	22

5.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	22
5.4	Orts- und Landschaftsbild.....	23
5.5	Sonstige Schutzgüter	24
5.6	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	25
6	Aufstellungsvermerk.....	28

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung, igi CONSULT GmbH, Oberdorfstraße 12, 91747 Westheim (Büro Wemding), mit Datum vom 30.11.2018

Anlage 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Markus Römhild, freischaffender Ornithologe, Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, vom November 2017

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Heideck die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Klosterfeld“ im Stadtteil Seiboldsmühle.

Der Stadtteil Seiboldsmühle ist im Norden durch den Laffenauer Wald, im Süden durch die Talau der „Kleinen Roth“ begrenzt. Die immerwährende Siedlungstätigkeit rund um das ehemalige Mühlenanwesen „Seypoltsmühle“ ist historisch belegt. Mit Eröffnung der Bahnlinie Roth – Greding Ende des 19. Jahrhunderts und dem neu errichteten Bahnhofsgebäude der „Gredlbahn“ vergrößerte sich das Dorf bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts stetig. Seit der Eingemeindung im Jahr 1971 ist der Ort Seiboldsmühle der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Heideck.

Das nun überplante Gebiet bildet eine größere Baulücke zwischen dem in den 1960er Jahren entwickelten Wohnbaugebiet „Nördlich der Fichtenmühle“ und der gewachsenen Siedlungsstruktur rund um das historische Bahnhofsgebäude. Mit dem Bebauungsplan „Am Klosterfeld“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung der noch bestehenden Baulücke geschaffen werden.

Vorrangig soll durch den Lückenschluss eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung gewährleistet werden und die weitere Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Außenbereich reduziert werden. Außerdem kann der erwartete Bedarf an Wohnbauflächen durch die neu geschaffenen Bauparzellen voraussichtlich für die kommenden Jahre gedeckt werden. Der Grundsatz der sozialgerechten Bodennutzung soll durch verschiedene Wohnangebote, z. B. durch Einfamilienhausbauplätze sowie Mehrfamilienwohnhäuser mit Geschosswohnungen, entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Durch die geplante Baugebietsausweisung „Am Klosterfeld“ soll eine geordnete Fortentwicklung des Stadtteiles Seiboldsmühle, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen entspricht und diese in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung sichergestellt werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Stadt Heideck liegt 12 km südlich der Kreisstadt Roth. Das geplante Baugebiet „Am Klosterfeld“ der Stadt Heideck liegt im Stadtteil Seiboldsmühle, etwa 2 km nordöstlich des Hauptortes (vgl. Abbildung 1). Der Planungsraum ist geprägt von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen, vorwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung.

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,86 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 256, 256/3 (Teilfläche), 256/14, 256/15, 256/17, 256/18, 256/19, 256/20, 256/78, 256/143, 264 und 264/18 (Teilfläche) der Gemarkung Laffenau. Das Baugebiet wird räumlich begrenzt durch

- die Staatsstraße 2226 im Norden,
- das bestehende Wohnbaugebiet „Nördlich der Fichtenmühle“ im Osten, sowie
- weitere Wohnbebauung im Süden und Westen.

Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



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

Das geplante Baugebiet liegt an einem leicht nach Süden bzw. Südwesten geneigten Hang, das natürliche Gelände fällt von ca. 403,0 m ü. NN im Nordosten auf ca. 396,5 m ü. NN im Südwesten ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt zwischen ca. 3 und 6 %. Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingezeichneten Höhenschichtlinien 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. Seiboldsmühle bildet mit ca. 500 Einwohnern, nach dem Hauptort Heideck, den zweitgrößten Stadtteil der Stadt.

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik¹ geht für die Stadt Heideck von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2028 aus. Ausgehend von 4.600 Einwohnern im Jahr 2014 wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 4.360 im Jahr 2028 prognostiziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5 %.

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 2004 bis 2013.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für die Stadt Heideck bis 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik, München 2016

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

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent

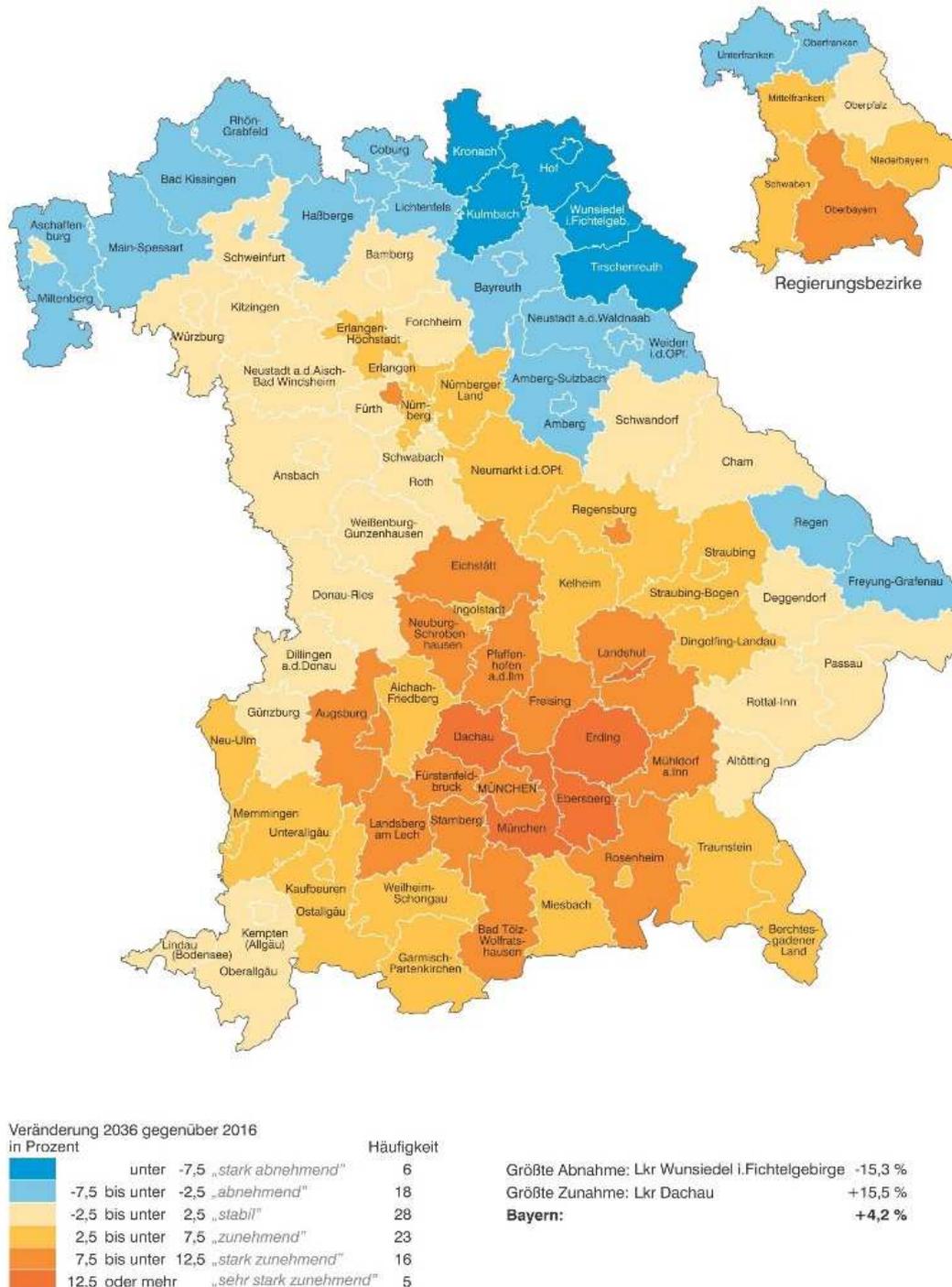


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns, Veränderungen 2036 gegenüber 2016 in Prozent²

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 insbesondere die Stadt Heideck weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen aufweisen wird und somit die Stadt- und Siedlungsentwicklung als wichtiger Baustein zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung vorangetrieben werden sollte. Die aktuelle Baulandnachfrage bei der Stadtverwaltung bestätigt diese Annahme.

1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Klosterfeld“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da mit dem Bebauungsplan der Lückenschluss einer größeren Freifläche innerhalb eines bereits bebauten Gebietes verfolgt wird. Die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt rund 9.500 m² und damit weniger als 20.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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

Ebenso wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren 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 Kleinzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Gemäß Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region organisch entwickeln. Insbesondere im südlichen Mittelbereich Roth, dem das Kleinzentrum Heideck zugeordnet wird, soll auf eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung hingewirkt werden (vgl. Ziel 2.3.2.2 RP).

Die Siedlungstätigkeit der Stadt Heideck dient vor allem der Bedarfsdeckung unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, des Auflockerungsbedarfs, der Sicherung der Bevölkerungsstrukturen aus Zu-/Abwanderung und des Demografischen Wandels im ländlichen Raum.

Die geplante Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen entspricht daher den Planungszielen der Regional- und Landesplanung und dient der Stabilisierung im Verflechtungsbereich zwischen der Stadt Heideck als Kleinzentrum und den Mittelzentren Roth und Hilpoltstein.

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).

Der o.g. Grundsatz wird unter den Aspekten einer angemessenen Weiterentwicklung i. V. m. einer nachhaltigen Bodennutzung und der gewachsenen Siedlungsstruktur berücksichtigt. Die Planungsentscheidung basiert auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Heideck und erfüllt ebenfalls das vorrangige Ziel der Innenentwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck, Gemarkung Lafenau, ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche (L2) mit einer Grünfläche im Norden als Abgrenzung zur St 2226 dargestellt (siehe Abbildung 3). Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes zwischen der gewachsenen Siedlungsstruktur des Stadtteiles Seiboldsmühle im Westen und dem im Osten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan „Nördlich der Fichtenmühle“) entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Grundsätzlich wird der Bebauungsplan damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan sollte jedoch im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (Darstellung als „Wohnbaufläche“ an Stelle der „geplanten Wohnbaufläche“).

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Am Klosterfeld“ schließt im Osten, im Süden und im Westen unmittelbar an bereits bestehende Siedlungsflächen an. Damit wird eine bestehende Lücke im Siedlungsgebiet von Seiboldsmühle geschlossen und der Ortsrand nach Norden hin abgerundet. Die neu ausgewiesene Fläche entlang der Staatsstraße St 2226 soll langfristig die nördliche Siedlungsgrenze der Wohnbebauung in Seiboldsmühle markieren. Nördlich der St 2226 befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kohlbusch“, so dass zukünftige wohnbauliche Entwicklungen in dieser Richtung nicht zu erwarten sind.

Im Vordergrund der Planung steht der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungscharakters. Es soll eine offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern und auch Mehrfamilienhäusern für den Geschosswohnungsbau entstehen.

Das Baugebiet gliedert sich insgesamt in 24 Bauparzellen. Der überwiegende Teil der Bauparzellen orientiert sich an der vorhandenen Baudichte der Nachbarbebauung mit aufgelockerten Grundstückszuschnitten und einem hohen Grün- und Freiflächenanteil. Die mittlere Grundstücksgröße der vorgesehenen Einfamilienhaus-/Doppelhausbebauung beträgt etwa 800 m².

Der überbaubare Grundstücksbereich auf Parzelle 1 im Norden des Geltungsbereiches sieht eine gegliederte Riegelbebauung als Mehrfamilienhäuser vor, um die von der Staatsstraße ausgehenden Lärmemissionen zu vermindern und das Wohnbaugebiet somit vor schädlichen Lärmeinträgen zu schützen. Dieser Bereich bietet sich für einen Geschosswohnungsbau an, um das entsprechende Wohnraumangebot in Heideck zu verbessern. Im Bereich der 20 m breiten Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2226 sind Flächen für die Erschließung und Parkierung der Mehrfamilienhäuser geplant.

Des Weiteren stehen mit den Parzellen 10 und 11 zwei größere Bauplätze für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde soll auch hier eine entsprechend verdichtete Bauweise ermöglicht werden. Weiter nach Süden hin geht die Baugebietsgliederung in ein lockereres Ein- bis Zweifamilienhausgebiet über.

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

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebiets „Am Klosterfeld“ an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Klosterfeldstraße an die Staatsstraße St 2226 zwischen Heideck und Hilpoltstein. Der Anschluss an die Staatsstraße ist unter Berücksichtigung des durch das Wohnbaugebiet hervorgerufenen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausreichend ausgebaut; die erforderlichen Sichtweiten und Ausrundungsradien sind gegeben.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße, welche im Osten an zwei Stellen in die Klosterfeldstraße mündet. Hier wurden in der Vergangenheit bereits zwei Stichwege für eine Baugebietserweiterung vorgesehen, wovon die nördliche Anbindung als

Hauptzufahrt zum neu geplanten Baugebiet gewählt wurde. Der südliche Stichweg (Fl.-Nr. 256/64) mündet auf der Hälfte seiner Breite unmittelbar in das Privatgrundstück Fl.-Nr. 256/81, so dass hier nur noch eine Durchfahrtsbreite von ca. 4,00 m als öffentlicher Verkehrsraum zur Verfügung steht. Da unmittelbar nach dieser Engstelle die Erschließungsstraße um ca. 90° nach Süden abknickt, wird für diesen Bereich eine Platzsituation vorgesehen. In Verbindung mit der Fahrbahneinengung soll diese eine verkehrsberuhigende Wirkung entfalten und gleichzeitig mit der südlich angrenzenden Grünfläche ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die in der Planzeichnung grau dargestellte, südöstliche Teilfläche des Platzes soll dabei nach Möglichkeit in der Befahrbarkeit eingeschränkt werden (z. B. Hochbord oder optische Trennung) um den Übergangsbereich zur Grünfläche für Fußgänger bzw. als Aufenthaltsfläche zu reservieren.

Durch die verkehrsberuhigende Ausbildung der südlichen Anbindung an die Klosterfeldstraße soll gleichsam der Verkehr primär über die nördliche Anbindung geleitet werden, von wo aus die übergeordnete Staatsstraße auf kürzestem Wege erreichbar ist.

Die ringförmige Erschließungsstraße erhält eine einheitliche Fahrbahnbreite von 5,00 m mit einem fahrbahnbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Für den ruhenden Verkehr werden entlang der Erschließungsstraße Längsparkbuchten mit einer Breite von 2,50 m und begleitenden Schattenbäumen angebaut. Durch gelegentlichen Seitenwechsel der Längsparkbuchten entstehen mehrere Fahrbahnversätze, welche dem Zwecke der Verkehrsberuhigung dienen sollen.

Die Erschließung der Parzellen 2 bis 5 am westlichen Geltungsbereichsrand erfolgt nicht von der Klosterfeldstraße aus, sondern von Süden über die Seiboldsmühler Straße. Der vorhandene, bisher nur leicht befestigte Erschließungsweg wird entsprechend ausgebaut und am nördlichen Ende ein kleiner Wendehammer für Pkw errichtet. Da dieser mit einem Durchmesser von 12,50 m für größere Lkw und Müllfahrzeuge keine ausreichende Wendemöglichkeit bietet, müssen die Anwohner der Parzellen 2 bis 4 ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung auf dem im Planblatt gekennzeichneten Standort im Bereich des **südlich gelegenen, größeren** Wendeplatzes bereitstellen (vgl. auch Kapitel 4.5). **Dieser weist mit Außenmaßen von ca. 20 x 22,5 m eine ausreichende Größe auf, um ein problemloses und sicheres Wenden von Müllfahrzeugen zu ermöglichen.**

Zur fußläufigen Verbindung und Vernetzung der beiden Teilgebiete ist eine Fußwegverbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Erschließungsbereich geplant. Diese dient mit einer Breite von 3,50 m gleichzeitig als Trasse für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere Abwasserkanäle).

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist entlang der St 2226 eine Trasse für die Errichtung eines 2,50 m breiten Geh- und Radweges vorgesehen. Eine Anbindung an das geplante Wohnbaugebiet erfolgt über den nördlichen Wendehammer an der Stichstraße im Westen des Geltungsbereichs.

Die Erschließungsstraßen des Baugebiets sollen im Mischprofil ohne trennende Hochborde ausgebildet werden. Die Verkehrsflächen werden von Pflastermulden oder -zeilen begrenzt. Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg sind nicht vorgesehen. Fahrbahn und Laufbereiche gehen damit fließend ineinander über und sind lediglich optisch durch Materialwechsel voneinander getrennt.

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt in Asphaltbauweise, die Gehwege erhalten einen gehfreundlichen Pflasterbelag. Die Längsparkbuchten werden mit einem versickerungsfähigem Rasenfugenpflaster befestigt.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser (Riegelbebauung) im Norden des Geltungsbereichs kann über eine 4 m breite (private) Ringumfahrung mit Parkierung im Norden der Gebäude erfolgen, wie in der Planzeichnung angedeutet. Die vorgeschlagenen Fahrwege auf Privatgrund sind dabei jedoch nicht zwingend festgesetzt, lediglich die Flächen für Stellplätze im Bereich der Anbauverbotszone zur St 2226 werden über eine Festsetzung gesichert.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungskonzept ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Durch die geplanten Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und die straßenbegleitenden Baumpflanzungen soll ein ruhiges Wohnumfeld mit einem gut durchgrüntem Verkehrsraum geschaffen werden.

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 ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Da die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (siehe § 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)

Im Hinblick auf die aus Lärmschutzgründen erforderliche Riegelbebauung, werden für das Wohnbaugebiet höhere, als sonst für den ländlichen Raum typische Dichtwerte, zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 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.

Für die geplante Bebauung werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II+D).

Durch das im gesamten Baugebiet einheitliche Maß der baulichen Nutzung soll nicht nur im Bereich der Riegelbebauung, sondern auch im übrigen Bereich eine geringfügig erhöhte Nutzungsdichte ermöglicht werden, um angesichts des aktuell hohen Nachfragedrucks eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Abweichung, dass für die Riegelbebauung im Norden des Geltungsbereichs eine maximale Gebäudelänge von 120 m **auch als geschlossene Bauweise** zulässig ist. **Als Hausformen sind dabei Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.**

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

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

Im Sonderfall der zulässigen Riegelbebauung ist am östlichen Rand des Baufensters eine Baulinie definiert, die ein zwingendes Anbaugesuch hervorruft. Am westlichen Rand des Baufensters muss die Gebäudeecke der Riegelbebauung die westliche Baugrenze berühren. Hierdurch wird der Lärmeintrag über die Baugebietsränder minimiert und eine effiziente Riegelbebauung sichergestellt.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind. Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

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

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind grundsätzlich nicht zwingend festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die zulässige Riegelbebauung auf Parzelle 1. Hier sind die Flächen für die Stellplätze der Riegelgebäude im Bereich der Anbauverbotszone zur St 2226 festgesetzt. Die darin dargestellte Anordnung der Zufahrten und Stellplätze ist jedoch nur als Vorschlag zu verstehen und hat keine bindende Wirkung. Im Übrigen können auf Parzelle 1 weitere Stellplätze auch außerhalb des festgesetzten Bereichs errichtet werden (im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans)

Stellplatznachweis

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

3.6 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C180055 der Firma igi CONSULT GmbH vom 30.11.2018 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich vorbeiführende Staatsstraße 2226 berechnet und beurteilt worden (vgl. Anlage 1).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an der am nächsten zur Staatsstraße liegenden Baugrenze sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Aus diesem Grund wurden im Planungsprozess verschiedene Möglichkeiten des Schallschutzes geprüft und gegeneinander abgewogen.

Eine hohe Wertigkeit wurde hierbei dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) eingeräumt und dementsprechend eine möglichst effiziente Nutzung des nur begrenzt verfügbaren Baulands angestrebt. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Staatsstraße würde den Flächenverbrauch erhöhen und damit diesen Zielen widersprechen. Gegen ein weiteres Abrücken von der St 2226 spricht zudem, dass auch die unmittelbar westlich und östlich angrenzende, vorhandene Bebauung ähnlich weit an die Staatsstraße heranreicht. Aufgrund der ohnehin von der Bebauung freizuhaltenen Bauverbotszone von 20 m Breite ist hier bereits eine gewisse Pufferwirkung gegeben.

Zwar existiert rund 100 m östlich des Planungsgebietes auch bereits ein Lärmschutzwall zum Schutz von Wohnbebauung entlang der St 2226. Dieser ist jedoch mit einer Höhe von etwa 3,0 m deutlich niedriger, als es im Baugebiet „Klosterfeld“ erforderlich wäre. Bei der geplanten Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) wäre hier eine Wall- bzw. Wandhöhe von mindestens 6,0 m (gegebenenfalls sogar noch höher) für einen effektiven Schutz der dahinter liegenden Gebäude notwendig. Bei einer Ausführung als Lärmschutzwall wäre damit eine Aufstands-/Grundfläche mit einer Breite von rund 20 m verbunden. Durch eine Wall-Wand-Kombination könnte der Flächenverbrauch zwar etwas verringert werden, jedoch zu Lasten des Ortsbildes. Gleiches gilt für eine reine Lärmschutzwand, welche in dieser Größenordnung das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen würde. Ferner würden hier Verschattungs-, Trennungs- und Einengungseffekte zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität führen.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Heideck beschlossen, mittels einer verdichteten Bebauung („Riegelbebauung“) entlang der Staatsstraße einen architektonischen Lärmschutz zu generieren und auf diese Weise einen ausreichenden Schutz der zukünftigen Bewohner vor schädlichen Lärmeinwirkungen sicherzustellen.

Um an den Südseiten der am nächsten zur St 2226 geplanten Wohnbebauung schallschutzverträgliche Geräuschverhältnisse zu schaffen sowie zum Schutz der dahinter liegenden Einzelhausbebauung ist zur St 2226 hin eine Lärmschutzbebauung vorzusehen. Zusätzlich müssen Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden baulicher und / oder passiver Art getroffen werden. So ist zur Schaffung schallschutzverträglicher Verhältnisse für jeden nach der DIN 4109 schutzbedürftigen Raum anzustreben, dass zu Lüftungszwecken zumindest ein Fenster von der bzw. den Verkehrslärm zugewandten, von Grenzwert-Überschreitungen betroffenen Fassadenseiten weg orientiert wird. Nach Möglichkeit sind Fenster zur Raumlüftung zu Fassadenseiten hin auszurichten, an denen auch die Orientierungswerte eingehalten werden.

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

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 auszuführen. Die hierfür relevanten Lärmpegelbereiche sind in der

Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die sich erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) sind in der Satzung unter Ziffer 1.8 aufgeführt.

Wie aus der schalltechnischen Untersuchung vom 30.11.2018 hervorgeht, werden auch ohne die abschirmende Wirkung der „Riegelbebauung“ an der rückwärtigen, weiter von der Staatsstraße entfernten Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten und dadurch die schalltechnischen Mindestanforderungen **zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen erfüllt. Sofern Gebäude in der Reihe hinter der Riegelbebauung bereits vor Fertigstellung der Riegelbebauung errichtet werden, wären hier zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten, dies erscheint jedoch aufgrund der günstigen städtebaulichen Situierung des Gebietes und der bereits vorhandenen, ebenfalls „ungeschützten“ umliegenden Bebauung aus Sicht der Stadt Heideck vertretbar.**

Gewerbegeräusche durch die Gewerbegebietsflächen „Am Kohlbeck“ gegenüber der Staatsstraße 2226 stellen in schalltechnischer Hinsicht keinen Konflikt mit der hinzukommenden Wohnbebauung dar. Durch die im Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen sind Beurteilungspegel zu erwarten, die im Einwirkungsbereich des geplanten Wohngebietes die für Gewerbelärm maximal zulässigen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einhalten. Dies gilt auch unter Beachtung der Genehmigungssituationen, die den anässigen Gewerbebetrieben zugrunde liegen.

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

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höheneinstellung der Gebäude

Zur Höheneinstellung der Gebäude der Riegelbebauung auf Parzelle 1 wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen darf. Im Falle, dass diese Regelung für einen zusammenhängenden Riegelbau nicht eingehalten werden kann, ist gegebenenfalls eine höhenmäßige Staffelung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Für die Parzellen 2 bis 24 wird folgende Festsetzung getroffen: Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die OK FFB EG an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Erschließungsstraße und an der talseitigen Gebäudeseite maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Sollte das Gelände von der Erschließungsstraße aus ansteigen, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

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

*Firsthöhe **und** Wandhöhe*

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG). ~~Die maximale Traufhöhe~~

~~(TH) beträgt 6,50 m und ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.~~

Dachgestaltung und -aufbauten

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

- Satteldach (SD), Dachneigung 12-45°
- Walmdach (WD), Dachneigung 12-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 12-30°

In Verbindung mit den oben genannten Firsthöhen ~~und Wandhöhen~~ wird somit ein großzügiger gestalterischer Rahmen geschaffen. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

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

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachsteine oder Dachziegel in roten oder schwarzen Farbtönen vorgeschrieben.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden sämtliche Dachformen und Dacheindeckungen mit Dachneigungen von 0 – 45° zugelassen, um den Bauherren auch hier moderne und kostensparende Bauweisen zu ermöglichen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppegauben 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. Die summierte Breite der Gauben darf 4/5 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Gestaltung der Baukörper

Für die Riegelbebauung auf Parzelle 1 gilt, dass alle Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 30 m durch vertikale Versätze oder Fassadensprünge im Abstand von maximal 30 m zu gliedern sind. Die Versatztiefe bzw. Tiefe der Fassadensprünge muss mindestens 1,5 m betragen.

Städtebauliches Ziel ist, eine deutliche Gliederung des Lärmschutzriegels zu erreichen. Aus planerischer Sicht wird deshalb eine Aufteilung in drei Einzelgebäude empfohlen (vgl. Planzeichnung). Sollte von Seiten des Bauherrn jedoch ein durchgehender Baukörper bevorzugt werden, kann durch die getroffene Festsetzung eine erkennbare Fassadengliederung gewährleistet werden.

Gebäudefassaden

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

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

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Sockelmauern sind bis maximal 0,20 m Höhe über OK Straße bzw. Gelände zulässig. Darüber hinaus werden keine Mauern oder Gabionen als Einfriedungen zugelassen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,20 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten, um Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Geländemodellierung

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

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

An der Grenze zu öffentlichen Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen) sind, mit Ausnahme von Sockelmauern, Stützmauern unzulässig.

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

3.8 Sonstige Festsetzungen

Bauverbotszone zur St 2226

Entlang der Staatsstraße St 2226 gilt zum Wohnbaugebiet eine Bauverbotszone von 20 m Breite (gemessen ab Fahrbahnrand). Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind. Innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von Stellplätzen für die geplante Riegelbebauung auf Parzelle 1 zulässig. Gestattet sind in diesem Bereich jedoch nur ebenerdige Parkplätze und keine Hochbauten (Garagen/Carports).

Unmittelbare Zufahrten von den Baugrundstücken auf die St 2226 sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen.

3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Das geplante Baugebiet stellt einen Lückenschluss zwischen den auf drei Seiten anschließenden bestehenden Wohngebieten und der nördlich verlaufenden Staatsstraße dar. Eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft ist damit nicht erforderlich und entfällt.

Um die innere Durchgrünung des Baugebiets zu fördern, werden in der Satzung Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebot A) sowie die Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf den privaten Bauparzellen vorgeschrieben (Pflanzgebot B). Neben der Durchgrünung und Auflockerung des Baugebiets dienen die Bäume entlang der Erschließungsstraße auch einer Beschattung der Verkehrs- und Parkplatzflächen.

Die Pflanzlisten unter Ziffer 3.2 der Satzung nennen eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen. Neben der gewünschten Durchgrünung des Gebiets kann die Auswahl standortheimischer Laubgehölze auch einen positiven Effekt für die heimische Fauna zu erzielen. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten soll einem städtischen, „sterilen“ Charakter entgegenwirken.

3.10 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des geplanten Baugebietes „Am Klosterfeld“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohnbaugebiet	83,2 %	23.763 m ²
Verkehrsflächen	14,7 %	4.205 m ²
Versorgungsflächen (Trafo-Station MDN)	0,2 %	40 m ²
Öffentliche Grünflächen	1,9 %	551 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	28.559 m²

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die zentrale Kläranlage der Stadt Heideck befindet sich am östlichen Ortsrand von Seiboldsmühle, rund 500 m östlich des Planungsgebietes. Die vollbiologische Kläranlage ist ausreichend dimensioniert um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Neubaugebiet aufnehmen zu können.

Der Ortsteil Seiboldsmühle wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Oberflächenwasserkanäle zur Ableitung von Niederschlagswasser vorhanden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist für das Neubaugebiet „Am Klosterfeld“ grundsätzlich eine Entwässerung im Trennsystem anzustreben. Da jedoch die überplante Fläche im Nachweis der Mischwasserbehandlung bereits berücksichtigt wurde und die im weiteren Verlauf vorhandenen Mischwasserkanäle und -behandlungsanlagen auch entsprechend dimensioniert wurden, kann in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg von einem klassischen Trennsystem abgesehen werden und das Baugebiet in einem modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll hierbei auf den Grundstücken vor Ort durch die belebte Oberbodenzone versickert werden, während das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal abgeleitet wird. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen kann hierbei ebenfalls an den geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Für die Versickerung auf Privatgrund eignen sich z. B. Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elemente. Die Bauherren und deren Planer haben dabei die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Aufgrund durchgeführter Sickerversuche kann für das gesamte Planungsgebiet ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 1 \times 10^{-5}$ angesetzt werden. Zur Minimierung des Überflutungsrisikos ist der Bemessung der Versickerungsanlagen ein 10-jährliches Regenereignis mit einer Dauerstufe von 10 min zu Grunde zu legen.

Unter Ziffer 1.9 der Bebauungsplansatzung werden außerdem Richtwerte genannt, die den Bauherren und Planern als Orientierung bei der Planung der Versickerungsanlagen dienen können. Diese entbinden jedoch nicht von der Pflicht zur Beachtung der o.g. Normen und technischen Regelwerke. Eine Bestätigung des Planers zur Erfüllung der Anforderungen nach NWFreiV und TRENGW ist deshalb mit dem Bauantrag vorzulegen.

Falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks beim Landratsamt Roth zu beantragen.

Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen (und aus den Notüberläufen der privaten Versickerungsanlagen) wird über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal abgeleitet und in die vorhandenen Mischwasserkanäle am südwestlichen und am nordöstlichen Geltungsbereichsrand in der Seiboldsmühler bzw. in der Klosterfeldstraße eingeleitet. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses aus den öffentlichen Verkehrsflächen

sollen die öffentlichen Parkplätze in teildurchlässiger Bauweise (z. B. mit Rasenfugenpflaster o. Ä.) erstellt werden. Ein Teil des Oberflächenwassers kann zudem in den straßenbegleitenden Grünflächen und Baumscheiben versickern.

Die weiterführenden Mischwasserleitungen im Ortsteil Seiboldsmühle, die Mischwasserbehandlungsanlagen sowie die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Abwasser aufnehmen zu können.

Es sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass im Rahmen der Vorplanung auch eine Ableitung des Oberflächenwassers in die „Kleine Roth“ geprüft wurde. Hierfür wäre jedoch der Bau einer ca. 320 m langen Ablaufleitung zum Vorfluter erforderlich (gemessen ab dem großen Wendeplatz in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs). Die Trasse würde dabei zunächst im Straßenraum der „Seiboldsmühler Straße“ und im weiteren Verlauf über mindestens zwei Privatgrundstücke geführt werden, was einen erheblichen Planungs- und Kostenaufwand mit sich brächte. Aus planerischer Sicht erscheint der Bau eines Oberflächenwasserkanals zur Kleinen Roth deshalb nur dann sinnvoll, wenn in diesem Zuge auch weitere Siedlungsteile von Seiboldsmühle angeschlossen und in ein Trennsystem überführt werden können. Hierfür wären dann auch entsprechend große Rückhalte- und Behandlungsanlagen zu errichten (wofür weiterer Grunderwerb in der Aue der Kleinen Roth erforderlich wäre). Der hierfür erforderliche Planungs- und Kostenaufwand steht jedoch insgesamt in keinem Verhältnis zur Größe des nun geplanten Baugebietes, weshalb diese Planungsvariante wieder verworfen wurde.

Private Flächenbefestigung

Private Hofflächen und befestigte Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.), um die dezentrale Regenwasserversickerung zu fördern.

Regenwasserzisternen

Um darüber hinaus einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten, wird den Bauwerbern empfohlen, Regenwasserzisternen für die Sammlung des auf den privaten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Wasser kann z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden, der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen ist.

Grundwasserschutz

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.

Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz

Oberhalb des geplanten Baugebietes sind keine Einzugsflächen vorhanden, die nördliche Begrenzung bildet die Staatsstraße St 2226 mit einer funktionsfähigen Oberflächenentwässerung. Um das Schadensrisiko bei Starkregen zu minimieren, wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, Gebäude so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau, Schutz von Lichtschächten etc.).

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbands Laibstadt-Schloßberg-Gruppe gewährleistet. Auf die ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

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

Aufgrund des wachsenden Leistungsbedarfs hinsichtlich der zukünftig verstärkten Nutzung von Elektrofahrzeugen wird laut Aussage der N-ERGIE mittelfristig die Errichtung einer Trafostation im Norden des Baugebietes erforderlich. Ein entsprechender Standort wurde mit der N-ERGIE abgestimmt und im Planblatt festgesetzt.

4.4 Telekommunikationsanlagen

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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.

Im östlichen Geltungsbereich ist durch die Ringverbindung ohne Sackgassen eine ausreichende Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und andere Lkw gewährleistet. Die Stichstraße am westlichen Geltungsbereichsrand verfügt jedoch am nördlichen Ende über keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die zukünftigen Bewohner der Parzellen 2, 3 und 4 müssen ihre Abfallbehälter deshalb am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche im Bereich des großen Wendeplatzes bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung). **Dieser weist mit Außenmaßen von ca. 20 x 22,5 m eine ausreichende Größe auf, um ein problemloses und sicheres Wenden von Müllfahrzeugen zu ermöglichen.** Damit ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes „Am Klosterfeld“ ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2021/22 vorgesehen.

Für die Entwässerung ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen.

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.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz erfolgen in der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und sind in Kapitel 5.6 zusammengefasst.

5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Nördlich der Staatsstraße St 2226, in etwa 100 m Entfernung beginnt das großräumige Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (6832-471). Für die Randflächen des insgesamt 2.848 ha umfassenden Gebiets bestehen Vorbelastungen durch die Staatsstraße, den bestehenden Industriepark „Am Kohlbeck“ und die angrenzenden Wohngebiete. Die im Standard-Datenbogen bzw. in den gebietsbezogenen Erhaltungszielen genannten Vogelarten konnten im Rahmen der saP im Planungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Umfeld der Planung liegenden vorbelasteten Randbereiche des Vogelschutzgebiets weisen lediglich ungünstige oder suboptimale Lebensraumpotentiale auf.³ Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der im Standarddatenbogen genannten Arten bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustands sind aufgrund der Großräumigkeit des Vogelschutzgebietes, der Entfernung des Geltungsbereichs sowie der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Ein in der ASK genanntes Vorkommen der im Standard-Datenbogen genannten Heidelerche auf den extensiv genutzten sandigen Flächen im Geltungsbereich wurde im Rahmen der saP explizit untersucht. Trotz intensiver Suche konnte kein Nachweis erbracht werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit und isolierten Lage der Fläche wird ein Vorkommen ausgeschlossen (vgl. saP Anlage 2).

Der Ortsteil Seiboldsmühle ist fast vollständig vom Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost) umgeben. Die Siedlungsflächen sind aus dem Schutzgebiet ausgegliedert. Die Grenzen liegen etwa 100 m nördlich bzw. etwa 130 m südlich des Geltungsbereichs. Durch das Baugebiet bedingte Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Staatsstraße nicht gegeben.

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

³ Potentialabschätzung Fläche Kohlbeck, Klaus Brünner GNL, März 2018

5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich sind Heideck und der Ortsteil Seiboldsmühle dem „Mittelfränkischen Becken“ als Teil des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ zuzuordnen.

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 überwiegend aus dem Mittleren Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet, welcher sich charakteristisch aus grau bis grauweißen, mittel- bis grobkörnigen, z.T. Geröll führenden Sandsteinen zusammensetzt. Nach Süden schließt sich ein schmales Band quartärer Flussschotter im Übergang zu den quartären Talfüllungen im Tal der Kleinen Roth an (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins überwiegend (podsolige) Braunerden gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000).

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. Im Talgrund, etwa 250 m südlich, fließt die Kleine Roth. Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Lokalklimatisch kann die Fläche als Kaltluftentstehungsfläche charakterisiert werden. Aufgrund der geringen Ausdehnung und guten Durchgrünung des Ortsteils Seiboldsmühle sowie der umgebenden klimarelevanten Wald- und Freifläche wird die siedlungsklimatische Bedeutung des Geltungsbereichs als gering bewertet. Vorbelastungen bestehen durch die nördlich angrenzende Staatsstraße.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40 % der Fläche 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.

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 ist im Westen, Süden und Osten von Wohngebieten überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und Gartenflächen umgeben. Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2226 Heideck – Hilpoltstein an.

Den westlichen Rand des Geltungsbereichs bildet die bestehende bisher nur leicht ausgebaut Seiboldsmühler Straße. Die westliche Teilfläche wird als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Im Südosten wächst ein kleines Kieferngehölz. Der Kiefernbestand wächst unter-

schiedlich dicht und setzt sich überwiegend aus Wald-Kiefern mit Stammdurchmessern um die 20-30 cm zusammen. Einzelne ältere Exemplare sind eingestreut. Einzelne Sand-Birken und Stiel-Eichen ergänzen den Bestand. Der Unterwuchs ist in der Regel nur gering ausgeprägt. In den lichtereren Abschnitten bildet Eichen- und Birken-Jungwuchs sowie etwas Ginster eine lückige Strauchschicht. Laut saP sind keine (potentiellen) Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorhanden. Auch höhlenbrütende Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Die nordöstliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird extensiv als Pferdekoppel und Bolzplatz genutzt. Auf dem sandigen Untergrund hat sich eine extensiv genutzte Wiese mit Arten trocken-magerer Standorte entwickelt. In Randbereichen und auf einer kleinen Aufschüttung haben sich Ruderalfluren und Ginstersukzession angesiedelt. Während die Pferdekoppel eher durch Arten der Grünländer und Ruderalfluren, z.B. Rainfarn, Tüpfel-Hartheu, Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Beifuß, Wilde Möhre geprägt ist, sind auf der Bolzplatzfläche daneben auch Arten der Trockenrasen zu finden, wie Sand-Thymian, Berg-Sandknöpfchen, Gewöhnlicher Natternkopf, Heide-Nelke und Taubenkropf-Leinkraut. Eine Einstufung als Magerrasen nach Art. 23 BayNatSchG wird aufgrund der Ausprägung, des Gesamtdeckungsgrads der Charakterarten und der vorhandenen Störungen nicht gesehen. Die extensiv genutzten sandigen Bereiche im Nordosten des Geltungsbereichs bieten potentiellen Lebensraum für die Heidelerche. Im Rahmen der saP konnte trotz intensiver Suche kein Vorkommen nachgewiesen werden. Die geeigneten Strukturen werden aufgrund der isolierten Lage für zu kleinräumig bewertet.

Die Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich können Zauneidechsen, Schmetterlingsarten und gehölzbrütenden Vogelarten der reich strukturierten Kulturlandschaft Lebensraum bieten. Genauere Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit können der saP (Anlage 2) entnommen werden. Die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dienen sowohl den saP-relevanten Arten als auch den Allerweltsarten.

Durch die Bebauung geht kleinteilig strukturierter, jedoch isoliert liegender Lebensraum mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche zu rechnen. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen wird im Zusammenhang mit der Anlage von Gartenflächen eine gute Ein- und Durchgrünung 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. Die mageren, extensiven Standorte gehen jedoch verloren.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für die Bauzeiten sowie eine CEF-Maßnahme festgelegt (vgl. Kapitel 5.6 und Anlage 2).

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung sind unter Berücksichtigung der isolierten Lage und der Vorbelastungen geringe bis mittlere Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt umgeben von Wohnbauflächen südlich der Staatsstraße mitten im Ortsteil Seiboldsmühle. Das Ortsbild ist geprägt durch die angrenzende Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (überwiegend I+D) mit in der Regel landschafts-

typischen Satteldächern. Insbesondere im östlich anschließenden Wohngebiet sind bereits andere Dachformen z.B. Krüppelwalmdächer vorhanden. Die Gartenflächen sind überwiegend als Ziergärten angelegt. Der Geltungsbereich stellt insbesondere auch durch das Kieferngehölz eine Auflockerung und Durchgrünung der Siedlungsfläche von Seiboldsmühle dar.

Durch die geplante Bebauung gehen ortsbildauflockernde und -prägende Strukturen verloren. Von der ortsdurchfahrenden Staatsstraße aus werden die bestehenden Wohngebiete durch die neue Bebauung optisch mit einander verbunden, so dass eine Lücke im Ortsbild geschlossen wird. Entlang der Staatsstraße wird aus Lärmschutzgründen eine Riegelbebauung aus Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Nördlich der Bebauung wird innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße die Anlage der erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Über gestalterische Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie Dachformen und -eindeckung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen und die Gartenflächen wird eine gute Durchgrünung des Wohngebiets erreicht.

Unter Berücksichtigung der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

5.5 Sonstige Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Teile des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. als Bolzplatz genutzt. Damit bestehen für die angrenzende Wohnbebauung temporäre Vorbelastungen durch Lärm und Staubimmissionen. Diese entfallen nach der geplanten Bebauung.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Erschließung ist für die angrenzenden bestehenden Wohnhäuser, insbesondere an der Klosterfeldstraße, mit einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen.

Aufgrund der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2226 sind Lärmimmissionen zu verzeichnen. Wie in Kapitel 3.6 dargelegt werden zum Schutz des Baugebiets Schallschutzvorkehrungen getroffen. Auf Bauparzelle 1 wird parallel zur Staatsstraße eine Riegelbebauung vorgesehen, die für die dahinter liegenden Gebäude die Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Riegelbebauung selbst ist mit lärmschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Wird von diesen Grundrissen in Ausnahmefällen abgewichen, muss die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern geprüft werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Erholung

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs wird als Bolzplatz genutzt. Auch das Kieferngehölz kann für freies Spiel durch Kinder der angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Etliche Radwanderwegverbindungen führen durch Seiboldsmühle. Die ausgewiesenen Routen verlaufen jedoch nicht entlang der Staatsstraße. Ausgeprägte Erholungsnutzung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Für die Radwegeverbindungen sind keine Beeinträchtigungen

zu erwarten. Die Nutzung der Fläche zum Bolzen und für freies Spiel im direkten Umfeld der Wohnbebauung geht verloren. Im Umfeld stehen jedoch ausreichend Flächen und Strukturen für freies Spiel zur Verfügung.

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.

Die ehemaligen Bahnhofsgebäude der Gredlbahn, etwa 170 m westlich des Geltungsbereichs, sind als Baudenkmal in erfasst (Nr. D-5-76-126-130). Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der getroffenen (gestalterischen) Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Waldflächen

Der Geltungsbereich beinhaltet im südlichen Teilbereich eine Fläche, die Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) darstellt.

Die betroffenen Waldflächen liegen außerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und weisen keine besonderen Waldfunktionen gem. Art. 6 Abs. 1 BayWaldG auf, so dass laut Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) aus forstlicher Sicht keine Versagensgründe gegen die geplante Rodung vorliegen.

Die Umnutzung der mit Wald bestockten Flächen stellt eine Rodung von knapp 1 ha dar und bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Eine Baugenehmigung kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4 - 7 BayWaldG sinngemäß zu beachten.

Die Rodungserlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger zu beantragen bzw. eine Erlaubnis im Rahmen der Bauantragsstellung durch die zukünftigen Bauherren einzuholen.

5.6 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.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herrn Markus Römhild, freischaffender Ornithologe aus Weibenburg, erstellt. Diese ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 2 beigefügt.

Im Rahmen der saP erfolgten im Frühjahr/Sommer 2017 insgesamt vier Ortsbegehungen zur Erfassung der Brutvogelfauna. Im Zuge dieser Begehungen wurden des Weiteren Plausibili-

tätsprüfungen bzgl. Säugetiervorkommen (insbesondere Fledermausarten) sowie Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten durchgeführt. Hierbei wurden die relevanten Gehölze auf mögliche Spalten- und Höhlenbäume als potentielle Quartiere für Fledermäuse betrachtet. Im April und Mai 2017 erfolgten außerdem zwei Begehungen zur Überprüfung möglicher Zauneidechsenvorkommen.

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse zu Artvorkommen genannt werden:

- Für Fledermäuse sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden, es ist jedoch eine potentielle Nutzung als Jagdhabitat möglich
- Im Rahmen der Begehungen konnte kein Nachweis von Zauneidechsen und Schlingnattern erfolgen, Hinweise von Nachbarn ergaben jedoch die Möglichkeit temporär vorkommender Kleinpopulationen
- Nachweis von insgesamt 28 Vogelarten, davon 8 Arten als potentielle oder sichere Brutvögel
- Für die Arten Goldammer und Stieglitz wurde eine Betroffenheit festgestellt

Das detaillierte Ergebnis der Erfassungen ist der saP in Anlage 2 zu entnehmen. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden, werden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt:

aV1: Keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baubetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit (7:00-18:00h) zu beschränken.

aV2: Zeitlich beschränkte Erdarbeiten

Um überwinterte Zauneidechsen nicht zu töten sind Erd- und Bodenarbeiten nur außerhalb der Winterruhe und Fortpflanzungszeit (Eiablage) bei ausreichend warmer Witterung im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

aV3: Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten

Zu entfernende Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar zu schneiden und zu roden.

CEF1: Schaffung neuer Lebensräume für Zauneidechse, Goldammer und Stieglitz

Im vorliegenden Fall wird Entwicklung geeigneter Habitatstrukturen für die o.g. Arten im Flächenverhältnis 1:1 angesehen, wobei der Acker (Flurnummer 264) nicht mitgerechnet wird.

Die Umsetzung sollte in den räumlich angrenzenden Flurstücken erfolgen, um die ökologische Kontinuität der betroffenen Arten zu gewährleisten. Die Auswahl der Flächen sollte eine Südexposition aufweisen, um für die Zauneidechsen geeignet zu sein. Darüber hinaus sind überwiegend trockene Standorte auszusuchen.

Die Maßnahme soll die Belange aller betroffenen Arten in sich vereinen, weshalb auf folgende Aspekte zu achten ist:

- Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel durch Abschieben des Oberbodens)
- Anlage von Kleinstrukturen (z.B. Trocken- und Lesesteinmauern, Stein-Sand-Schüttungen, Totholz) als neue Sonnplätze, Eiablagemöglichkeiten und Winterquartiere
- streifenweise Mahd der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Altgrasstreifen
- Schaffung samenreicher Ruderalfluren bzw. Kurzzeitbrachen
- Herstellung von Sukzessions-Frühstadien und gesicherte (Folge-)Pflege mit dem Ziel der Schaffung eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen
- Förderung bzw. Erhalt kleinflächiger inselartig angelegter Gehölz- bzw. Heckenstrukturen mit angrenzenden Blüh- und Magerrasenflächen
- Extensivierung bzw. Stilllegung von Ackerrandstreifen

Die Auswahl der Fläche sowie die konkrete Umsetzung der Maßnahme hat mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen (geschulte Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie). Zudem sollte ein Monitoring über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren den Erfolg der Maßnahmen belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Roth wurden folgende Flächen festgelegt.

- Fl.-Nr. 285, Gmkg. Laffenau (etwa 1,15 ha, davon lt. Luftbild etwa 0,68 ha Grünland)
Erhalt des Nassgrünlands mit Orchideenstandort
in den Randbereichen (südwestliche Teilfläche) durch zielgerichtete Pflege Förderung eines kleinflächigen Mosaiks mit Altgrasstreifen, Ruderalfluren, Kurzzeitbrachen, Hochstaudenfluren, kleinflächigen Gehölzstrukturen
- Fl.-Nr. 892/1, Gmkg. Selingstadt (etwa 0,18 ha)
Schaffung eines kleinflächigen Mosaiks aus Rohbodenfläche, Totholz-/Steinhaufen, versch. Sukzessionsstadien, Altgras-/Ruderal-/Blühstreifen
- Fl.-Nr. 291, Gmkg. Laffenau (etwa 0,51 ha, davon Freizeitnutzung lt. Luftbild etwa 0,13 ha)
Randlich Anlage von Kleinstrukturen, Totholz-/Steinhaufen, Ruderalflur, Blühflächen

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

6 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „Am Klosterfeld“ im Ortsteil Seiboldsmühle wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 27.11.2018

geändert: 23.07.2019

23.03.2021



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister