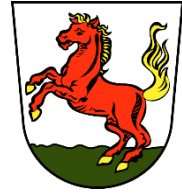


Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„An der Grabengasse“
im OT Konstein des Marktes Wellheim
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

24.05.2023

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 24.05.2023

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	2
2. Aufstellungsverfahren	2
2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2.3 Flächennutzungsplan	3
2.4 Verfahrensablauf	3
3. Ausgangssituation	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	4
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	5
3.5 Verkehr und Erschließung	6
4. Bedarfsanalyse	6
5. Planungsziele	6
5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	6
5.2 Grünplanerische Ziele	7
6. Planungskonzept	7
6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	7
6.2 Bebauungskonzept	7
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.2 Stadtgestalt	8
6.3 Geländeänderungen	10
6.4 Entwässerung von Niederschlagswasser	11
6.5 Grünordnung	11
7. Auswirkungen der Planung	11
7.1 Städtebau	11
7.2 Erschließung	11
7.3 Grünordnung	11
8. Flächenbilanz	11
9. Umweltbericht	11
10. Eingriffsregelung	11
11. Artenschutz	12

Anhang 1: Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen im Markt Wellheim vom Februar 2021

Anhang 2: Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) vom 28.10.2022, *ergänzt am 30.03.2023*

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Am südwestlichen Ortsrand des OT Konstein des Marktes Wellheim befinden sich 3 Grundstücke, die bereits erschlossen sind (Mischwasserkanal und Wasserleitung), sowie ein abgemarkter Weg, der die Zufahrt zu allen Grundstücken gewährleistet. Hier besteht nun der Wunsch der Eigentümer eine Wohnbebauung zu errichten. Da sich die Grundstücke im Außenbereich befinden und um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten muss hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie entsprechende Festsetzungen zu Gebäudelage, Gebäudehöhe und Gebäudeoptik.

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 beschlossen den Bebauungsplan ‚An der Grabengasse‘ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

In der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) besteht die Möglichkeit des beschleunigten Aufstellungsverfahrens auch für Bebauungspläne im Außenbereich nach § 13b BauGB. Hier heißt es:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Hier werden 3 Bedingungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgegeben, welche erfüllt sein müssen:

1. Eine Grundfläche von max. 10.000 m²
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf den Flächen
3. der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

zu 1.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 4.827,21 m². Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 festgesetzt.

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (Erschließungsflächen 525,01m²) bleibt eine maßgebende überbaubare Grundstücksflächen von 4.302,20 m² übrig.

Zulässige Grundfläche: 4.302,20 m² * 0,35 = **1.505,77 m²**

zu 2.:

Im Wohngebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Demnach dient das neue Baugebiet dem Zweck der Wohnnutzung.

zu 3.:

Der Bereich des Baugebietes schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

→ Alle Bedingungen sind erfüllt. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich.

2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Dies ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des OT Konstein des Marktes Wellheim im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.827 m² (0,5 ha).



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst ganz die Flurnummern 161, 161/1, 161/2 und 161/6 der Gemarkung Konstein. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich alle in Privateigentum und unterliegen derzeit keiner Nutzung.

3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen grenzt ein Wald an.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Dies ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Südlich und Westlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. In dieses wird jedoch nicht eingegriffen.

Abbildung 2: Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)

Bebauungspläne

Es grenzen keine bestehenden Bebauungspläne an.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (NP-00016).

Es grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“‘ (LSG-00565.01) an. In dieses wird nicht eingegriffen. Der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb des LSG.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Biotopkartierung

Es befinden sich keine kartierten Biotope im Plangebiet.

Denkmaldaten

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler im oder um den Geltungsbereich.

Wasser

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche.

3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Von den umliegenden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Georisiken

Südlich des Plangebietes ist ein Gefahrenhinweisbereich für Erdfälle/Dolinen eingetragen. Weitere Hinweise auf Steinschlag oder Rutschungen sind nicht bekannt.

Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

angrenzender Wald

Südlich und westlich an das Gebiet grenzt ein Waldbestand an. Bezüglich der Baumfallgrenze wurde das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen vorab um Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme vom 29.06.2022 wurde folgendes bewertet:

„Bei den derzeit erreichten Baumhöhen ist der gewählte Grenzabstand [Anmerkung: durchgehend 20 Meter beim Vorentwurf] bei der Beurteilung einer Gefährdung durch Baumwurf noch ausreichend. Hinzu kommt, dass sich Laubholz grundsätzlich stabiler gegenüber Windwurfgefährdung verhält wie beispielsweise Fichten, die in diesem Fall eher versetzt in „zweiter“ Reihe stehen. Auch die Lage am Unterhang, also „Leelage“, minimiert das Risiko einer Baumwurfgefahr durch

Sturmereignisse. Insofern ist bei der Einschätzung der Gefährdung der Gebäude und potenziell der Gefährdung für Leib und Leben der Bewohner durch Baumwurf aus der derzeit vorliegenden Situation der gewählte Grenzabstand als ausreichend zu betrachten.“

Weiter wird in der Stellungnahme auf die Stellungnahme des zuständigen Forstbetriebes Kaisheim verwiesen. Dieser weist darauf hin, dass die Bäume eine in Zukunft eine Höhe von mindestens 30 Meter erreichen können. Weiter wird erläutert:

„Wenn auch die Windwurfgefahr aufgrund der Geländesituation und der eher stabilen Baumarten als beherrschbar angesehen werden kann, so ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass Bäume auch aufgrund anderer Ursachen, z.B. Wurzelfäule, umfallen können. Es liegt in der Natur der Sache, dass Randbäume ihre Krone immer Richtung Licht hin ausbauen und sich damit der natürliche Schwerpunkt und damit Fallrichtung Richtung Gebäude hin entwickeln wird. Insofern wird ein Grenzabstand von 20 Metern nicht auf Dauer die nötige Sicherheit erzeugen.“

Zusammenfassend wurde bei aktueller Situation und zum jetzigen Zeitpunkt der Grenzabstand von 20 Metern als ausreichend erachtet, nicht aber auf Dauer.

Weiter wurde auf folgendes hingewiesen:

„Sollte der Bebauungsplan unter den vorgegebenen Bedingungen tatsächlich umgesetzt werden, ist eine Haftausschlusserklärung gegenüber dem Waldbesitzer ein unverzichtbares „Muss“, deckt aber das Haftungsrisiko und die damit verbundenen erhöhten Aufwendungen nicht adäquat ab.“

Aufgrund dieser Stellungnahme wurde der Grenzabstand bzw. die Baumfallgrenze größtenteils auf 25 Meter erweitert, lediglich im Süden sind aufgrund des sonst zu geringen Baufensters die 20 Meter beibehalten worden. Des Weiteren ist ein Hinweis zur Haftungsfreistellung aufgenommen worden. Spätestens mit dem Bauantrag ist eine entsprechende Erklärung mit abzugeben.

3.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet ist von Norden her über die Grabengasse erschlossen. Die hinteren Baugrundstücke werden durch eine private Erschließungsstraße, die im Eigentum der betroffenen Grundstückseigentümer ist, erschlossen. Es wird eine Wendemöglichkeit erstellt.

Alle drei Grundstücke sind bereits mit Hausanschlüssen an das bestehende Kanal – und Wasserleitungsnetz des Marktes Wellheim angeschlossen.

4. Bedarfsanalyse

Im Februar 2021 wurde für den Markt Wellheim eine Bedarfsanalyse (siehe Anhang 1) erstellt. Diese ergab einen Wohnbauflächenbedarf von 8,2 – 10,0 ha für den gesamten Markt Wellheim. Für den OT Konstein ergab die Analyse einen Bedarf von 3,17 – 3,83 ha.

Der hier behandelte Bebauungsplan mit 0,5 ha liegt unter dem errechneten Bedarf von 3,17 – 3,83 ha.

5. Planungsziele

5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand

- Sicherung der bestehenden Erschließung der Grundstücke

5.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Baugebiet ist von Norden her über die Grabengasse erschlossen. Die hinteren Baugrundstücke werden durch eine private Erschließungsstraße, die im Eigentum der betroffenen Grundstückseigentümer ist, erschlossen. Es wird eine Wendemöglichkeit erstellt.

Eine Ortsrandeingrünung ist nicht erforderlich, da im Süden und Westen ein bestehender Forst angrenzt.

6.2 Bebauungsplankonzept

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Wohngebiet gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert von 0,35. Der Wert liegt unter der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Der Wert lässt dennoch eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu. Gleichzeitig gewährleistet der Wert, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,70 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze (1,2). Der Wert lässt aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Wandhöhen an der Hangunterseite und Hangoberseite und der maximal zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes geregelt. Ein Festsetzen der Geschossigkeit kann daher entfallen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamthöhe und der unterschiedlichen Werte der Wandhöhe an der Hangunterseite und Hangoberseite, sind die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt und es kann keine Überhöhung eines Gebäudes entstehen. Die innere Aufteilung der Gebäude bleibt aber den jeweiligen Bauherren überlassen und wird nicht festgeschrieben bzw. vorgegeben.

6.2.2 Stadtgestalt

Bauweise

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Aufgrund der Baumfallgrenze, die hier 20 bzw. 25 Meter beträgt, ist in den westlichen Bereichen bzw. im Süden keine Bebauung möglich. Somit rücken die Baugrenzen der drei bestehenden Grundstücke weit Richtung Osten bzw. Richtung Nordosten. Eine horizontale Teilung der Grundstücke ist aufgrund der Tiefe nicht möglich. Lediglich eine Bebauung mit Doppelhäusern wäre hier möglich und ist auch zugelassen.

Eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und damit eine höhere Wand- bzw. Gebäudehöhe wird an dieser Stelle vom Marktgemeinderat nicht gewünscht. Die Grundstücke liegen am höchsten Punkt von Konstein. Hier soll keine Blockwirkung durch hohe Gebäude zum angrenzenden Wald hin entstehen. Durch die zulässige Bebauung wird vielmehr ein stimmiger Abschluss des bebauten Ortsgebietes zur Landschaft hin, ohne ‚hohes‘ Gebäude am Ortsrand, zugelassen.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei immer als eigenständige Wohneinheit.

Gestaltung der Hauptgebäude

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen, die max. Wandhöhen (WH_{Hu} und WH_{Ho}) und die max. Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) bestimmt.

Als Dachformen sind zulässig:

- SD Satteldach
- WD Walmdach

Diese dürfen eine Dachneigung von 18° bis 42° aufweisen.

Für Anbauten sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Aufgrund der Lage am Hang und der Höhenunterschiede innerhalb des Baugebietes wird für jedes Grundstück ein eigenes Baufenster festgesetzt. In diesen Baufenstern werden in Abhängigkeit der bestehenden Geländehöhen Höhenvorgaben für den fertigen Fußboden im Untergeschoss und im Erdgeschoss vorgenommen. Diese Höhenvorgaben sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die Festsetzungen für Wandhöhen und Gesamthöhen der Gebäude sind wie folgt:

WH_{Ho}	max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite	6,25 m
WH_{Hu}	max. zulässige Wandhöhe Hangunterseite	9,00 m
$GH_{max.}$	max. zulässige Gesamthöhe	10,50 m

Die Wandhöhe Hangoberseite wird dabei gemessen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante Erdgeschoss (OK EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die Wandhöhe Hangunterseite wird gemessen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante Untergeschoss (OK UG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die Gesamthöhe des Gebäudes wird gemessen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten OK UG und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

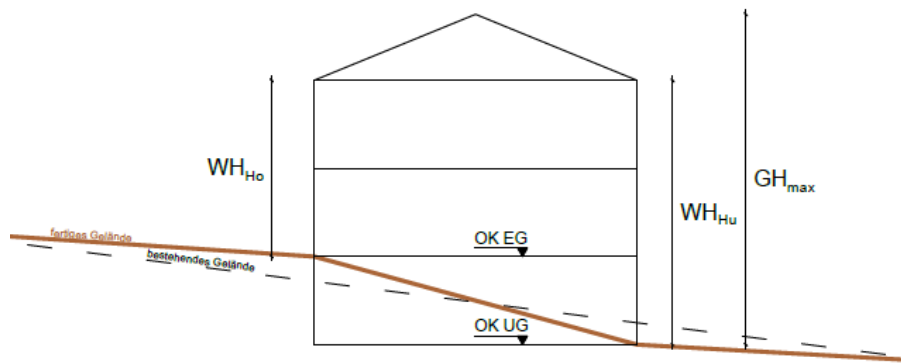


Abbildung 3: Schematische Darstellung der Gebäude

Es entsteht dadurch die Möglichkeit die Gebäude individuell zu gestalten, vor allem die innere Aufteilung bleibt den Bauherren überlassen. In der Außenwirkung werden einige Vorgaben, v.a. zur Höhengestaltung, gemacht, die eine Überhöhung eines Gebäudes und damit das Herausstechen eines Gebäudes verhindern. Die Gebäude passen sich durch die Vorgaben gut in das Gesamtbild des Ortsteils ein und bilden einen stimmigen Abschluss des Ortsteils.

Als Dacheindeckungen sind Dachziegel oder Dachsteine zulässig, je in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit.

Für Anbauten entfallen die Festsetzungen zur Dacheindeckung. Anbauten sind nicht begehbar auszuführen.

Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang bis 50 cm und im Traufbereich bis 70 cm.

Doppelhaushälften müssen sich in ihrer Ausbildung an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Gebäudehöhen, die Dachneigung und die Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade.

Dies dient einem harmonischen Gesamtbild und ist sowohl auf das bestehende Gelände wie auch auf die bestehende Bebauung im Ortsteil abgestimmt.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in der eingetragenen Baumwurfzone. Nebengebäude, wie Gartenhäuschen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, können auch in diesem Bereich errichtet werden.

Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden. So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch den Stauraum von 5,00 Metern sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (18° - 40°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Pultdach (3° - 10°)
- Flachdach nicht begehbar

Solaranlagen

Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sowie an Fassaden und Balkonen sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkungen ausgeht.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten. Die Baugrenzen im Plangebiet sind hier auf die Baumwurfzone (25,00 m bzw. 20,00 m) und die notwendige Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (aufgrund der bestehenden Erschließungsleitungen) abgestimmt und dementsprechend größer. Die Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entweder durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einer max. Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante herzustellen.

Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzanlagen zulässig. Diese dürfen höchstens 2,00m hoch sein und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien hergestellt sein.

Keller und Untergeschosse

Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte und auftriebssichere Konstruktionen auszuführen. Diese müssen gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet werden, sog. weiße oder schwarze Wanne.

6.3 Geländeänderungen

Das bestehende Gelände an den Grundstücksgrenzen (zu privaten und öffentlichen Flächen) ist beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich im Bereich der Gebäudeumgriffe zulässig. Der Bereich der Gebäudeumgriffe heißt:

- in der Tiefe der Abstandsflächen
- bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen (z.B. Garagen) in einer Tiefe von 3,0 m

Die Höhe der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der fertigen Fußböden.

Die Geländeänderungen sind dann an den Geländeverlauf anzugleichen. Diese Angleichung ist mit natürlich gestalteten Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

6.4 Entwässerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung der Oberflächen ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit rasenfuge, Schotterrasen, etc.) auszuführen, sofern wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegensprechen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

6.5 Grünordnung

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

Begrünung der Baugrundstücke

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu wählen, Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgeschlossen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Schaffung von Baurecht auf bestehenden Grundstücken
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

7.2 Erschließung

- Sicherung der bestehenden Erschließung

7.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke

8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bauflächen / Grundstücke	4.302,20 m ²
Erschließungsflächen (=private Verkehrsfläche)	525,01 m ²
Planungsgebiet gesamt	4.827,21 m²

9. Umweltbericht

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

10. Eingriffsregelung

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines

solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

11. Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten (*siehe Anhang 2*) folgendes Ergebnis:

Um Gefährdungen der vorhandenen Population zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Baufeldräumung (Rodung der Sträucher) außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September)
- Minimierung des Arbeitsumfeldes zum Schutz der anliegenden freien Landschaft als Tierlebensraum

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das geplante Vorhaben Baugebiet „An der Grabengasse“ unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht betroffen, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Wellheim, den

.....

R. Husterer
(1. Bürgermeister)