

## **Gemeinde Heßdorf**

### **Begründung „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2“ im Ortsteil Untermembach**

Stand Entwurf 30.03.2021

#### **1. Ausgangslage, planungsrechtliche Belange, Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP):**

##### **1.1. Anlass der Planaufstellung:**

Die Gemeinde Heßdorf hat zur Ortsabrundung am Nordrand des Ortsteils Untermembach vor einigen Jahren den Flächennutzungsplan geändert, um zwei Bauparzellen zusätzlich zu ermöglichen. Nun liegen konkrete Bauwünsche vor.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Erlangen – Höchststadt soll ein Bebauungsplan die Neubebauung regeln und zusätzlich den geänderten Nutzungsverhältnissen in diesem Bereich Rechnung tragen. Früher vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD) bedingt hat, ist ausgelaufen. Zudem soll ein klarer Ortsrand definiert werden.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Planungsbereich (weiß markiert), unmaßstäblich  
Quelle: Bayernatlas, Bildaufnahme September 2020

Es handelt sich um überwiegend bebaute, teils gärtnerisch, teils landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 1.2. Planungsrechtliche Belange:

### Planungshistorie:

Der Bebauungsplan in Untermembach hat die laufende Nr. 2 und stammt aus dem Jahr 1973. Im Lauf der Jahre wurde er in Teilbereichen mehrfach geändert. Die erste Änderung umfasste den zentralen Bereich um die Straße „Steinleite“ mit Vergrößerung von Baugrenzen (wirksam 1977) und danach in erster Linie das Ausbauende mit Gehwegen (1985) und den Verlauf der Kreisstraße (1990). Nun wird für einen Teilbereich die 5. Änderung vollzogen.

### Planung 5. Änderung:

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 01.12.2020 lautet der Name des Bebauungsplanes nunmehr „5. Änderung des Bebauungsplanes Untermembach“. Gemäß Bekanntmachung zur öff. Auslegung lautet der Name: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2“. Die Gemeinde wird die Planung der 5. Änderung im umfassenden Verfahren mit zwei Verfahrensschritten durchführen.

Eine interkommunale Abstimmung – soweit sie für diese eher unbedeutende Änderung erforderlich ist – wird über die übliche Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen des Planungsverfahrens hergestellt. Von den Nachbarkommunen kamen keine negativen Äußerungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 789/1; 789/2; 789/3; 789/4; 791/1; 791/2; 791/6; 793/2 (mit Bestandsgebäuden) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 788; 789, 791; 791/7 und 796 alle Gemarkung Heßdorf.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Osten: durch die freie Landschaft;
- Im Süden: durch die Gemeindestraße „Am Kahlberg“;
- Im Westen: durch die Kreisstraße ERH 14.

Die Notwendigkeit einer separaten Flächennutzungsplanänderung entfällt, da sich der Entwurf der Gesamtüberarbeitung des FNP/LP demnächst im Planungsverfahren befindet und zügig abgeschlossen werden soll.

Hingegen sind Anpassungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung (derzeit „M“) und der Ausbildung der Ortsrandeingrünung erforderlich.

Da es sich um weitgehend bebautes Gebiet bzw. bei Teilflächen um Flächen unmittelbar an der Bebauung mit hohem „Störpotential“ aufgrund der umgebenden Nutzung handelt, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Die bestehende Kreisstraße ERH 14 führt westlich unmittelbar am Gebiet vorbei. Hier ist die Bebauung seit langem vorhanden. Auf ein Schallgutachten wird daher verzichtet.

Dabei ist bei eventueller Neubebauung oder Umbauten die Schalleinwirkung durchaus relevant. Da aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Raumes keine aktiven Schallschutzvorrichtungen errichtet werden können, wurden in der Planung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe auch Punkt Immissionen).

Die Belange des Brandschutzes werden durch die Beteiligung des Kreisbrandrates beachtet.

### 1.3. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan und geplante Änderung (in der Gesamtfortschreibung):

#### Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP):



Kurzerläuterung:

Braun: Gemischte Baufläche, Rot: Wohnbaufläche bzw. WA, allg. Wohngebiet

F: Sicherung/Entwicklung von Feuchtflächen  
NH: Wichtiges Nahrungshabitat

RL: Geschützte Arten der Roten Listen

Grüne Kreise: Bestehende Gehölzstrukturen

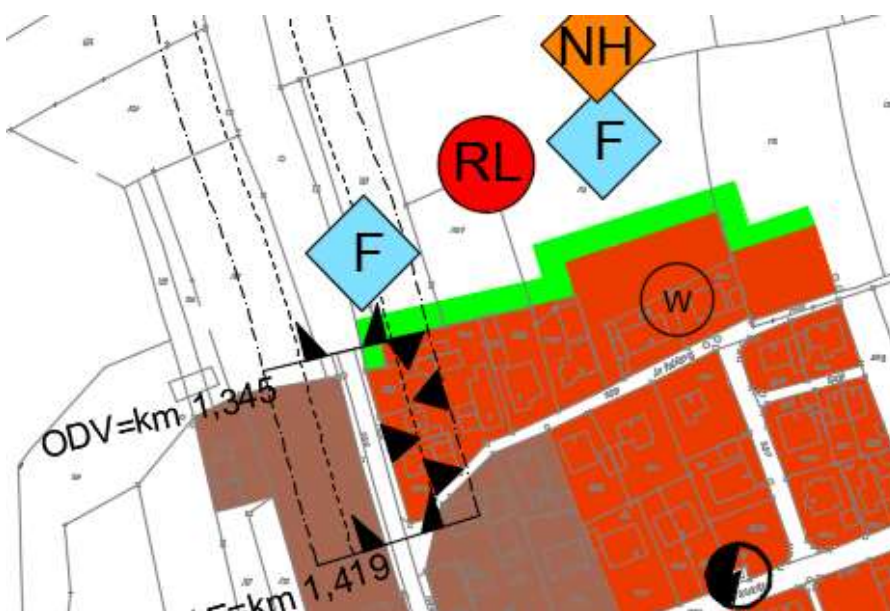
Rote Punkte: Radweg entlang Kreisstraße

Schwarze Dreiecke: Schallschutz erforderlich

Abb. 2, oben: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab, Lage des Planungsgebiets weiß gestrichelt markiert

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die damalige Teilfläche 1 (Nagel) als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. In Abb. 2 ist der Änderungsbereich Teilfläche 1 aus dem damaligen Fertigungsstand übernommen worden. Die Farben weichen geringfügig vom früheren Stand des FNP/LP ab.

#### Geplante Fortschreibung des FNP/LP (Stand Entwurf 03.11.2020):



Kurzerläuterung:

Braun: Gemischte Baufläche, Rot: Wohnbaufläche (W)

F: Sicherung/Entwicklung von Feuchtflächen

RL: Geschützte Arten der Roten Listen

Grüne Flächen: Ökologische Ausgleichsflächen

Abb. 3, links: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, ohne Maßstab, Lage des Planungsgebiets schwarz gestrichelt umrahmt.

*Nähere Erläuterungen zu Abb. 3:*

*Die Fortschreibung des FNP/LP, siehe Darstellung in Abb. 3 (Entwurfsstand vom 03.11.2020), ist noch in Bearbeitung und enthält weitgehend noch nicht die landschaftsplanerischen Inhalte.*

*Die Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind inzwischen eingearbeitet.*

Das Planungsgebiet umfasst teils bebaute Flächen, teils noch unbebaute Flächen am Nordrand des Ortsteils Untermembach. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gebiet.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf (siehe Abb. 2) ist das Planungsgebiet etwa jeweils hälftig als gemischte Baufläche (M, braue Farbe) sowie als Wohnbaufläche (W, rote Farbe) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (hellgelb) dargestellt.

Im Zuge der intensiveren Beschäftigung mit den Flächen im Rahmen der Bebauungsplanung wurde deutlich, dass im Planungsgebiet die landwirtschaftliche Nutzung ausgelaufen ist. Eine Fortführung als „Gemischte Baufläche“ ist unrealistisch, da auch eine gewerbliche Nutzung im fraglichen Bereich vorhanden ist. Sie ist auch nicht zu erwarten, so dass im westlichen Teil des Planungsgebietes künftig die Darstellung von Wohnbaufläche „W“ vorgesehen wird. Die drei noch unbebauten Grundstücke sind als vorhandene Innenentwicklungspotenzialflächen zu werten und werden in der Flächenbilanz des FNP entsprechend gezählt.

Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund seiner bereits bestehenden baulichen Nutzung gemäß Bayernatlas in keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie enthalten. Es liegt auch nicht in einer wasserrechtlichen Schutzkategorie. Hinweise auf Hochwassergefahren sind nicht verzeichnet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände, Altlasten oder Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Die im Landschaftsplan verzeichneten Hinweise auf Nahrungshabitate, Feuchtflecken oder Rote-Liste-Arten sind weit genug entfernt, um keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erhalten.

Es ist vielmehr ein positiver Effekt durch die geplante, überwiegend 10 m breite Eingrünung und Ortsrandbildung zu erwarten.

Die Bundesautobahn A3 ist in östlicher Richtung (Luftlinie) rund 0,8 km entfernt. Zudem erfolgt derzeit der dreistreifige Ausbau einschließlich eines Lärmschutzes („Vollschutz“) entlang der A3, so dass keine Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes durch das Verkehrsaufkommen auf der A3 zu erwarten sind. Die in der früheren Fassung des Flächennutzungsplanes (betreffend 6. Änderung, Teilbereich 1) noch dargestellte Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht mehr erforderlich, sie können entfallen.

Hingegen ist für die Flächen östlich der Kreisstraße ERH 14 diese Kennzeichnung entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Sie ist im FNP-Entwurf bereits ergänzt.



## 2. Planung:

### 2.1. Bedarfsermittlung, Alternativenprüfung:

In der Bauflächenbedarfsermittlung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein Bedarf von rund 16 ha Baufläche ermittelt, davon sind 11,25 ha für Wohnbauflächen vorgesehen (Stand Vorentwurf 2017).

Inzwischen wurde in der Entwurfsfassung, Stand 03.11.2020, aufgrund der neueren Zahlen des Demografiespiegels der Bedarf an Bauflächen auf 13,4 ha reduziert. Davon sind 9,9 ha Wohnbauflächen, 0,95 ha sind Flächen für Nachverdichtung, 1,26 ha werden in Form von Baulückenschließungen erwartet und rund 1,3 ha liegen in Mischgebieten und können teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden (ha-Angaben gerundet).

Vorrangig sollen als Entwicklungsziel des FNP neue Wohnbauflächen im Hauptort Heßdorf ausgewiesen werden. Allerdings sieht das Planungskonzept des FNP auch vor, dass kleinere Bauflächenneuausweisungen auch in den Ortsteilen erfolgen sollen, um diese Orte entwicklungsfähig zu halten.

In Untermembach wird eine kleinere Teilfläche (UM1) mit rund 0.24 ha am Südrand vom Gemeinderat favorisiert.

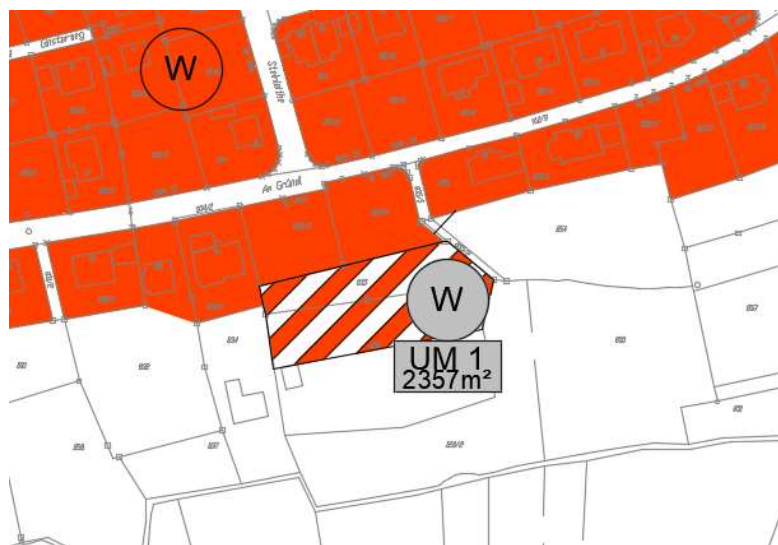


Abb. 4, links: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Entwurf 03.11.2020, ohne Maßstab

Eine Alternativenprüfung hat bereits im Rahmen der damaligen 6. Änderung des FNP/LP stattgefunden. Somit steht z.B. der Verzicht auf die geringfügige Ausweitung der baulichen Nutzung (Nullvariante) nicht zur Diskussion. Auch soll der Ortsteil Untermembach nicht mit dem Hauptort Heßdorf zusammenwachsen, daher hat man insbesondere in der Fortschreibung des FNP/LP auf eine Ausweitung der Bebauung nach Norden verzichtet und eine kleinräumige Erweiterung nach Süden aufgenommen (siehe Abb. 4).

In der Bebauungsplanung hat man durch die im Bebauungsplan neu festgesetzte Ortsrandeingrünung dieser Beschlusslage entsprochen und die Realisierung der Ortsrandeingrünung (damit Trenngrün zwischen Untermembach und Hessdorf) begonnen.

## 2.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungskonzept:

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung eines begrünten Ortsrandes entlang der Nordseite des Ortsteils Untermembach, um ein Zusammenwachsen mit dem Hauptort zu verhindern und der bauliche Abschluss in Form einer Lückenschließung. Dies erfolgt durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Form von Einzelhäusern aufgrund der enorm gestiegenen Nachfrage.

Die Gemeinde Heßdorf wünscht einen möglichst „schlanken“ Bebauungsplan mit großer Baufreiheit.

Das städtebauliche Konzept sieht durch die zusammengefassten Bauflächen innerhalb der Baugrenzen eine gute Ausnutzung auch der bereits bebauten Flächen vor. Mit den erweiterten Baugrenzen kann eine gewisse Nachverdichtung erfolgen (bis GRZ 0,4). Die von der Straße „Am Kahlberg“ etwas zurück liegenden beiden neuen Baugrundstücke (Teilfläche aus Fl.-Nr. 791) werden über eine private Verkehrsfläche, Stichstraße (Eigentümerweg) erschlossen.

An zwei Stellen sind bestehende Nebengebäude nicht innerhalb der Baugrenzen, da eine bandartige Entwicklung in die Flur und in Richtung Ökoausgleichsfläche vermieden werden soll. Zur Landschaft hin soll mit der geradlinigen Baugrenze eine klare Bebauungslinie entwickelt werden. Es wird langfristig mit einem Abbruch der Nebengebäude und ggf. mit einer Neubebauung, dann aber etwas zurückgesetzt, gerechnet. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird damit nicht gefährdet.

## 2.3. Art der baulichen Nutzung:

Der westliche Teil des Planungsgebietes war bisher als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt gewesen (siehe Abb. 5). Der östliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

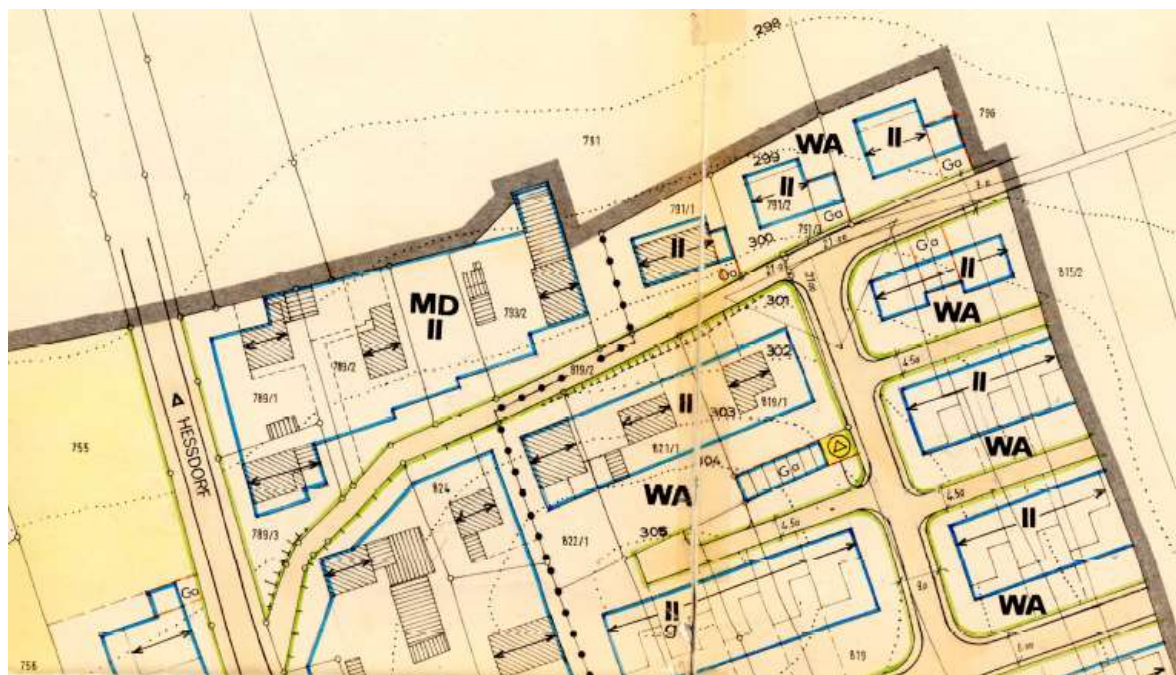


Abb. 5 oben: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan, unmaßstäblich (Quelle: Gemeinde)

Da die landwirtschaftliche Nutzung in den letzten Jahren aufgegeben wurde und eine Wiederaufnahme dieser Nutzung völlig unwahrscheinlich ist, wird der westliche Bereich der tatsächlichen und der zu erwartenden Nutzung gemäß als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Eigentümer werden aufgrund der Aufstufung zum WA in jedem Fall nicht benachteiligt, da im WA im Allgemeinen höhere Baulandpreise herrschen und ein höherer Schutzstatus bezüglich z.B. Schallimmissionen gilt.

Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen braucht nicht erfolgen, da die Grundstücke weitgehend bebaut sind und sich aufgrund des Zuschnitts nicht für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO eignen.

#### **2.4. Maß der baulichen Nutzung, Geschossanzahl, Bauweise:**

Es gilt bezüglich der Grundflächenzahl der Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (=0,4). Die Geschößflächenzahl ist in Kombination mit der Anzahl der zulässigen Geschosse mit 0,8 darauf abgestimmt. Damit sollen die Baugrundstücke möglichst gut ausgenutzt und verdichtet bebaut werden können.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet und in der direkten Umgebung weist unterschiedliche Geschossigkeiten auf. Es sind Gebäude mit Erdgeschoß und steilerem Dach, jeweils als Vollgeschosse (I + D) vorhanden, aber auch ältere Bauernhäuser als größere zweigeschossige Gebäude mit Satteldach entlang der Hauptstraße in Untermembach vorhanden. Im Plangebiet selbst sind diese mächtigen Gebäude nicht vorhanden.

Im Plangebiet sollen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO künftig auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flacherem Dachraum (kein Vollgeschoss) zulässig sein. Zulässig sind daher zweigeschossige Gebäude, entweder mit Erdgeschoß und Dachgeschoss (I + D) oder mit zwei vollen Geschossen (II).

Die Dachneigungen sind diesen Bautypen entsprechend angepasst. Für eine Bebauung mit Erdgeschoß und steilerem Dach (I+D) gilt Satteldach (SD) und eine Dachneigung von 42° bis 48°, damit der Dachraum zum Vollgeschoss werden kann. Ein Kniestock bis 1m Höhe unterstützt die Möglichkeit im Dachraum ein Vollgeschoß unterzubringen.

Bei zwei vollen Geschossen (II) als modernere Bauform wurde keine Dachform festgesetzt, da unterschiedliche Ansprüche an die Nutzbarkeit der Dachflächen, z.B. für die Gewinnung regenerativer Energien, von den Nutzen vorhanden sind. Eine Dachneigung ist bis 25° zulässig.

Festgesetzt ist gemäß § 22 BauNVO im gesamten Plangebiet „Offene Bauweise“, d.h. mit Grenzabstand unter Einhaltung der Bestimmungen des Art. 6 BayBO (siehe Festsetzung Nr. III.6).

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wurde die ursprüngliche Festsetzung hinsichtlich der Dimensionierung der Vorrang des zuerst genehmigten Gebäudeteils nun als Hinweis formuliert (vgl. IV.4 der Hinweise).

## **2.5. Weitere Festsetzungen (Auszug):**

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf wenige, unbedingt erforderliche Punkte (u.a. Mauern und Zäune, III.8 und III.9). Auf Stützmauern kann ein Zaun errichtet werden, um die Funktion einer Absturzsicherung zu erfüllen. Die Notwendigkeit exakte Höhenangaben in Meter über Normalnull festzusetzen, ist aufgrund des weitgehend ebenen Geländes nicht erforderlich. Es soll ein „schlanker“ Bebauungsplan werden.

Bei Dächern sollen insbesondere wegen der Ortsrandlage (Fernwirkung) keine hochglänzenden Materialien, z.B. „edelengobierte Ziegel“ (vgl. Festsetzung III.3) verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind hingegen ausdrücklich erwünscht und zulässig.

## **2.6. Städtebauliche Hinweise:**

Die Hinweise betreffen eventuell auftretende Bodendenkmäler, Belange des Grundwassers oder auch möglicherweise vorhandene Entwässerungsanlagen. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wegen möglicher Starkregenereignisse Hausöffnungen etwas erhöht über dem Gelände auszuführen, wurde übernommen.

## **2.7. Sonstiges**

Aussagen zum Grundwasserspiegel liegen bisher nicht vor. Der Gemeinde wird empfohlen im Rahmen der Bauleitplanung ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

## **3. Erschließung, Versorgung**

### Straße:

Die vorhandene Straße „Am Kahlberg“ wird für die Erschließung genutzt. An dieser Straße wird nichts verändert. Zur Anbindung der beiden rückwärtig gelegenen neuen Baugrundstücke wird eine private Verkehrsfläche (Eigentümerweg) festgesetzt.

Eine Befahrung dieser Stichstraße mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich. Die Müllgefäße müssen daher am Abholtag zur Erschließungsstraße gebracht werden. Ein Mülltonnensammelstellplatz (M) wurde in den Plan aufgenommen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Gebiet ist durch die Haltestelle „Untermembach“ an die Regional-Buslinie 246 angeschlossen.

### Oberflächen- und Schmutzwasser:

Der Anschluss der beiden neuen Baugrundstücke erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Netze. Die Kapazitäten werden durch entsprechende Fachplaner im Lauf des Verfahrens geprüft.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das vorhandene Netz. Der planerische und rechnerische Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird durch das Fachbüro parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erbracht. Die Fläche des Baugebietes ist nicht komplett in den abwassertechnischen Unterlagen der Gemeinde Heßdorf enthalten.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation unvermischt in ein Gewässer eingeleitet werden.



Wasserversorgung: Die Versorgung der beiden neuen Baugrundstücke am Nordrand des Gebietes erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen. Sie können voraussichtlich mengen- und druckmäßig ausreichend versorgt werden.

Bezüglich des Brandschutzes wurde der Kreisbrandrat als TÖB beteiligt. Er hat u.a. auf die Notwendigkeit hingewiesen, Gebäude oder Teile davon in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Aus diesem Grund – und um im Zufahrtsbereich des Eigentümerweges Begegnungsverkehr zu ermöglichen – wurde die Breite der Zufahrt des Eigentümerwegs auf 4,50 m erhöht.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikationslinien erfolgt aus dem bestehenden Netz. Entsprechende Richtlinien sind in der Erschließungsplanung zu beachten. Die Netzbetreiber sind von den Bauwerbern rechtzeitig einzubinden und zu benachrichtigen.

#### **4. Immissionsschutz:**

##### Immissionen aus dem fließenden Verkehr auf der Kreisstraße:

Es liegt kein Schallgutachten vor. Wie bereits unter Punkt 1.2. erläutert, wird keine Notwendigkeit gesehen ein Schallgutachten zu beauftragen, da die Grundstücke nahe der Kreisstraße bereits vollständig bebaut sind.

Bei einer Neubebauung oder bei Umbauten bestehender Gebäude ist jedoch die Schalleinwirkung durchaus relevant.

Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes hat darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass an den bestehenden Immissionsorten längs der Kreisstraße die gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 und aufgrund der Änderung der Gebietsausweisung in ein WA auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden.

Innerhalb eines Abstands von bis zu 20m von der Straßenachse der ERH 14 wird daher für schutzbedürftige Räume der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Empfohlen wird Schutzklasse 3, mind. Schutzklasse 2. Auf ausreichende Belüftung ist zu achten. Nachdem eine Bestandssituation vorliegt, könnte der Einbau von Schallschutzfenstern solange ausgesetzt werden, bis eine entsprechende bauliche Änderung oder eine Neuerrichtung ansteht.

Als sonstige Empfehlung wurde angeregt, die im Plan bereits enthaltenen textlichen und zeichnerischen Anforderungen unter III.9 zu belassen. Als schutzbedürftige Räume gilt die Definition gem. Ziff. 3.16 DIN 4109-1, Jan 2018. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

Die Hinweise der Immissionsschutzbehörde zum Betrieb von haustechnischen Geräten und der Einhaltung genannter Immissionsrichtwerte sind als Anhang zur Begründung aufgenommen worden.

##### Immissionen aus der Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Emissionen in Form von Tier haltenden Betrieben, die die geplanten Nutzungen (WA) wesentlich stören könnten, sind nur in nicht relevanter Entfernung im Ortskernbereich vorhanden. Ordnungsgemäße Landwirtschaft stellt keine Belastung dar.

## **5. Grünordnung**

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

### Erhalt von Bäumen

Am nördlichen Rand des Baugebietes besteht eine Obstbaumreihe. Einer dieser Bäume liegt innerhalb des Geltungsbereiches und ist zu erhalten.

### Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste im Bebauungsplan).

### Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### Landschaftliche Einbindung

Eine landschaftliche Einbindung der geplanten Baumaßnahme erfolgt durch Heckenpflanzungen und die Pflanzung von Obstbäumen am nördlichen Rand des Baugebietes (Ausgleichsfläche mit Funktion als Ortsrandgrün). Die Breite der Eingrünung beträgt 8 bis 10 m.

### Hinweise zur Grünordnung

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schotter- und Kiesflächen ab einer Größe von 5 qm.

Die Bauarbeiten sind bodenschonend und unter Berücksichtigung der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19371) auszuführen.

## **5.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.1.1. Eingriffsbilanz**

#### Grundlage der Bilanzierung

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser vorgesehen (I+D bzw. II). Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 1,05 ha. Die Bilanzfläche beträgt 0,26 ha (noch nicht bebaute Flächen). Nicht bilanziert wird das vorgesehene Ortsrandgrün (0,22 ha) sowie die bereits bebauten Plangebietsflächen (0,57 ha). Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

### Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben - Ackerfläche, Grünland, strukturarme Gärten  
Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung  
Typ A / Feld A I  
festgesetzte GRZ: > 0,35 - Bilanzfläche 0,26 ha  
Kompensationsfaktor 0,6  
Versiegelungsgrad mittel-hoch

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

0,26 ha x 0,6 = 0,16 ha  
Entsprechend der Bilanz ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 0,16 ha.

## **5.1.2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Es wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

### Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die gesamte Maßnahmenfläche umfasst 0,22 ha. Hiervon werden 0,16 ha der „5. Änderung des Bebauungsplanes Untermembach“ B-Plan Nr. 2“ zugeordnet. Die übrigen 0,6 ha stehen als Ökokontofläche zur Verfügung.

### Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt in Kategorie I unten (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen – Grünland / Acker). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II oben (Hecken, Obstbaumbestände).

### Maßnahmen

- Ansaat einer regionalen Extensiv-Wiesenmischung im Randbereich der Hecken und unter den Obstbaumpflanzungen; Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland".
- extensive Bewirtschaftung der Flächen (keine Düngung, maximal ein Schnitt pro Jahr Anfang Oktober (alternierend jeweils 50% der Mahdflächen).
- Anpflanzung von 13 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Anlage einer dreireihigen Hecke aus autochthonen Wildsträuchern (Feldahorn, Hasel, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Wildrose; Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland") in Abschnitten zwischen den Obstbaumpflanzungen. Anzahl Pflanzen ca. 300 Sträucher. Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm. Pflanzung in 3-reihigen Heckenabschnitte, Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1 m, Reihen versetzt. Schutz der Pflanzung durch Wildschutzzaun in der Anwuchsphase.

## Pflege

- Heckenpflanzung: Abschnittsweises „Auf den Stocksetzen“ im Zeitraum von 10-15 Jahren.
- Obstbäume. Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Die Bäume und Gehölze sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Die Fläche unterhalb der Obstbäume und am Rand der Heckenabschnitte ist einschürig ab Anfang Oktober jeweils alternierend zu 50% der Mahdfläche zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngung und Pflanzschutzmittelinsatz sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Eine Gehölzliste befindet sich auf dem Planblatt.

### **5.1.3. Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen**

Die Fahrflächen innerhalb der Grundstücke sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren. Eine landschaftliche Einbindung der geplanten Baumaßnahme erfolgt durch Heckenpflanzungen und die Pflanzung von Obstbäumen am nördlichen Rand des Baugebietes (Ortsrandgrün). Rodung von Einzelbäumen oder Obstbäumen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. März bis 30. September. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

## **6. Statistische Daten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 10.500 m<sup>2</sup> Fläche. Davon umfasst das allgemeine Wohngebiet ca. 8.100 m<sup>2</sup> und der Eigentümerweg als private Verkehrsfläche ca. 200 m<sup>2</sup>. Die Ökoausgleichsfläche beträgt rund 2.200 m<sup>2</sup>.

Aufgestellt zum Planstand 30.03.2021

ARGE STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Herbert Studtrucker  
Wilhelmstraße 30  
91413 Neustadt/Aisch





## Anhang 1: Hinweise zum Betrieb haustechnischer Anlagen

Es wird empfohlen im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- |  |  |
|--|--|
| - Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:                 | tags (06.00-22.00): 55 dB(A),<br>nachts (22.00-06.00): 40 dB(A), |
| - Immissionsorte im nahe gelegenen Dorf- oder Mischgebiet: | tags (06.00-22.00): 60 dB(A),<br>nachts (22.00-06.00): 45 dB(A). |

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen in die „textlichen Hinweise“ aufgenommen werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Hinweise: Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz,“ Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.