

Markt Ippesheim

Herrnberchtheim

Landkreis Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim

Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Hirtenäcker“ im Ortsteil Herrnberchtheim

Bebauungsplan gem. § 13b Baugesetzbuch – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 2a BauGB

Auftraggeber: Annemarie Grötsch und Helmut Schießl
Herrnberchtheim 252
97258 Ippesheim

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Entwurf Stand Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1. Ausgangssituation	4
1.1 Anlass der Aufstellung	4
1.2 Planungserfordernis, Ziel	4
1.3 Aufstellungsbeschluss	4
1.4 Lage und Größe des vorgesehenen Bebauungsplangebietes	5
1.5 Allgemeine Ziele	5
1.6 Erschließung/ Bauungskonzept	5
1.7 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung	6
1.8 Flächenbilanz / Planungsdaten	6
2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	6
2.1 Flächenpotentiale außerhalb des Kernortes in Herrnberchtheim	7
2.2 Freie Grundstücke innerhalb des Ortskerns (§ 34 BauGB)	8
2.3 Freie Grundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bauungspläne	8
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	9
3.1 Regionalplanung	9
3.2 Landesplanung	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Bauungspläne	11
4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1 Ortslage, Topographie	12
4.2 Umgebung	12
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	13
4.5 Schutzgebiete	13
4.6 Gewässer, Starkregen	14
4.7 Vorbelastungen	14
4.7.1 Altlasten	14
4.7.2 Straßenverkehr	15
4.7.3 Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg	17
4.7.4 Grundlagen zu Schallimmissionen und Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen	18
5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich	20
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	20
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	20
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude	20
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	21
5.1.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)	21

5.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen	21
5.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	22
5.1.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung des Wasserabflusses	22
5.1.8 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	22
5.1.9 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	22
5.1.10 Lärmschutzmaßnahmen	23
5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	24
5.2.1 Dachform, Eindeckung	24
5.2.2 Restmüll- und Wertstoffbehälter	25
5.2.3 Einfriedungen	25
5.2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung	26
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz	26
6.1 Erschließung, Versorgung	26
6.1.1 Wasserversorgung	26
6.1.2 Stromversorgung	26
6.1.3 Telekommunikationslinien	26
6.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung	27
6.3 Vorbeugender Brandschutz	27
7. Umweltbelange - Schutzgüter	28
7.1 Schutzgut Mensch	28
7.2 Schutzgut Boden	28
7.2.1 Boden	28
7.2.2 Landwirtschaftliche Flächen	28
7.2.3 Altlasten	29
7.3 Schutzgut Klima/ Luft	29
7.4 Schutzgut Wasser	29
7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz	30
7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
8. Planaufstellung, Verfahren	31
8.1 § 13b BauGB	31
8.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB	31
8.3 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB	32
9. weitere Informationen zum Verfahren	32
9.1 Umweltbericht	32
9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	32
9.3 Artenschutzrechtliche Belange	33

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Markt Ippesheim – OT Herrnberchtheim

Der Markt Ippesheim liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und ist Teil des Landkreises Neustadt Aisch – Bad Windsheim. Ippesheim ist als selbständige Kommune Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim. Die Marktgemeinde liegt 10 km nördlich von Uffenheim und ca. eine halbe Autostunde süd-östlich von Würzburg. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Bullenheim und Herrnberchtheim.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Familie Grötsch/ Schießl lebt mit ihren drei z. T. bereits erwachsenen Kindern im Ortsteil Herrnberchtheim in einem eigenen Wohnhaus. Auch durch die Hanglage sind die Wohn- und Schlafräume auf drei Geschossen angeordnet. Das Ehepaar Grötsch/ Schießl möchte nun für die Zeit nach dem aktiven Arbeitsleben vorsorgen und in eine Barriere freie Immobilie investieren. Ein Umbau des bestehenden Wohngebäudes in einen Barriere freien Alterssitz kommt auf Grund der Gebäudestruktur und Größe nicht in Betracht. Andere Immobilien im Ort, welche die gewünschten Anforderungen erfüllen können, stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Da die Familie fest im Ort verwurzelt ist und auch die Kinder der Familie am Ort bleiben möchten, wurde als Perspektive für die Familie ein Grundstück in Ortsrandlage gefunden.

1.2 Planungserfordernis, Ziel

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück, Fl. Nr. 147 Gemarkung Herrnberchtheim, handelt es sich derzeit um eine Fläche im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Da es an vorhandene Wohnbebauung angrenzt soll das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht hier eine gemischte Baufläche vor, sodass dieser gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ippesheim hat daher in seiner Sitzung am 16.10.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hirtenäcker“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Dieser Beschluss wurde in der Zeit vom 27.11.2019 bis 12.12.2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Lage und Größe des vorgesehenen Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand von Herrnberchthheim und ist deckungsgleich mit der Fl. Nr. 147. Das Flurstück hat eine Fläche von ca. 3.436 qm und schließt direkt nördlich, nur getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Ippesheim, an die vorhandene Bebauung an.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

1.5 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, welche aktuell im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt und direkt an das bestehende Siedlungsgebiet anschließt. Durch die Überplanung erfolgt ein Lückenschluss und die Abrundung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin. Ziel ist es, dem Ehepaar Grötsch/ Schießl den Bau einer Barriere freien Immobilie zu ermöglichen. Gleichzeitig kann es einem Teil der Kinder der Familie ermöglicht werden, mit den künftig eigenen Familien im Ort zu bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, 2021) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

1.6 Erschließung/ Baukonzept

Das Baugrundstück ist durch die Ortsstraße, Fl. Nr. 145 „Alter Ippesheimer Weg“ erschlossen.

Die bestehende straßenbegleitende Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden soll als Abrundung des Ortsrandes hier fortgeführt werden.

Es sollen zwei Grundstücke entstehen. Dadurch ergeben sich Grundstücksgrößen, welche neben den vorgesehenen Wohngebäuden und Nebenanlagen eine großzügige Durchgrünung der Hausgärten ermöglichen.

Da die Zufahrt zu dem Grundstück mit der Bezeichnung „A“ über das mit „B“ bezeichnete Grundstück erfolgt, ist auf der dafür vorgesehenen Fläche bei Grundstücksteilung eine entsprechende Dienstbarkeit für „A“ einzutragen.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als Garagen, Carports oder offene Stellplätze unterzubringen.

1.7 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.8 Flächenbilanz / Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	3.436 qm
Wohnbaufläche, netto ca.*	3.216 qm
Fläche der Zufahrt, privat, ca.	220 qm

Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand Juli 2021.

*Von der gesamten Wohnbaufläche beträgt die Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 1.725 qm, die restliche Fläche von ca. 1.491 qm ist private Grünfläche.

2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

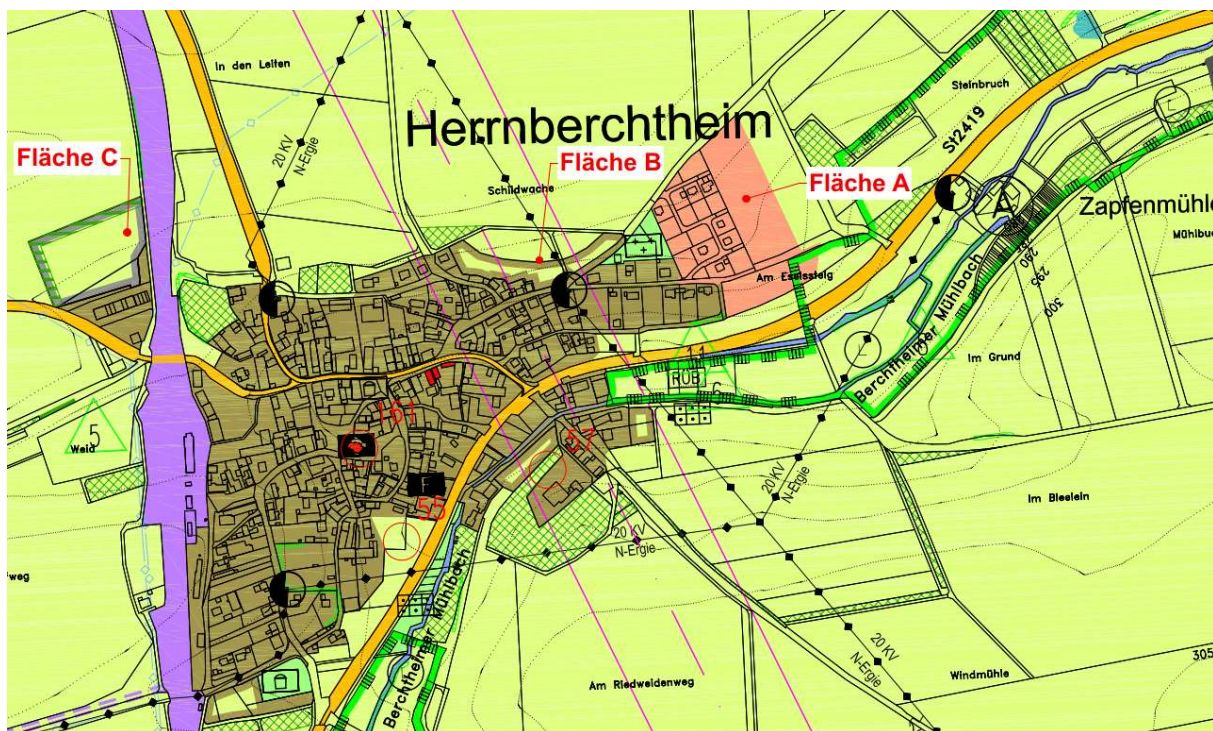
Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde. Diese wurde in einem Bedarfsnachweis für die Marktgemeinde Ippesheim mit den Ortsteilen Ippesheim, Bullenheim und Herrnberchtheim erarbeitet. Der Bedarfsnachweis ist Teil der Begründungen zu den Bebauungsplänen „Spreussberg III“, „Zu den Weinbergen II“ sowie „Hirtenäcker“ und als Anlage Nr. 1 beigefügt.

2.1 Flächenpotentiale außerhalb des Kernortes in Herrnberchthheim

Herrnberchthheim - Prüfung von Alternativen / Standortwahl



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 10.10.2012, Entwurf 2. Änderung), Darstellung Flächen außerhalb des Kernortes

Fläche A, Baugebiet „Am Mühlweg II“: Der Bebauungsplan „Am Mühlweg II“ mit insgesamt 20 geplanten Baugrundstücken wurde am 28.12.2000 rechtskräftig. Bislang wurde das Baugebiet jedoch aus Kostengründen nicht erschlossen und wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Grundstück im direkten Anschluss an das bereits bebaute Wohngebiet „Am Mühlweg (I)“ (Teilfläche aus der Fl. Nr. 315) konnte auf Grund seiner Lage erschlossen und mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Fläche B, nördlicher Ortsrand: Hier sieht der FNP auf Teilflächen der Fl. Nr. 142, 146 und 147 eine Erweiterung des Kernortes für gemischte Bauflächen vor. Durch die Grundstücke führt eine Hochspannungsleitung (20 kV) mit entsprechendem Schutzbereich von beidseitig 15 m zur Leitungsachse sowie eine Richtfunktrasse mit Schutzzone. Die Grundstücke sind bereits in Privatbesitz, das Flurstück Nr. 147 im Besitz der Fam. Grötsch/ Schießl. Hier sollen zwei Wohnhäuser entstehen.

Fläche C, nordwestlicher Ortsrand: Der Bereich liegt direkt an der Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg und ist als gewerbliche Baufläche im FNP vorgesehen. Die Fläche ist auf Grund der Lage an der als Haupteisenbahnstrecke charakterisierten Bahnlinie und der damit verbundenen Lärmbelastung von teilweise > 75 dB(A) gem. Lärmumgebungskartierung des Eisenbahn- Bundeamtes sowie der südlich davon anschließenden bestehenden gewerblichen Nutzung keine Option für eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

2.2 Freie Grundstücke innerhalb des Ortskerns (§ 34 BauGB)

Freie Grundstücke im Ortskern

Im Bereich südwestlich des Kernortes – zwischen Bahnlinie und ST 2419 gelegen - können drei Flurstücke identifiziert werden (Fl. Nr. 44, 45, 46), welche ganz oder teilweise bebaubar wären. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Zudem ist durch die Nähe zur Bahnlinie die Lärmbelastung hier als sehr hoch einzustufen (s. Umgebungslärmkartierung Bahn, 30.06.2017, $L_{DEN} > 60-65 \text{ dB(A)}$).

Die Bauanträge der letzten Jahre zeigen, dass, wenn auch verhalten, die Potentiale der Innenentwicklung mit An- und Umbaumaßnahmen sowie Ersatzneubauten im Kernort genutzt werden.

2.3 Freie Grundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Bauplätze im Baugebiet „Mühlweg“ (Fläche „A“)

Die freien Bauplätze im den Ortsteil Herrnbrechthheim stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung und werden teilweise von den Eigentümern als Garten oder landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Ortsteil Herrnbrechthheim sind im Baugebiet „Mühlweg I“ noch folgende Bauplätze frei:

Fl. Nr.	Baugebiet	Eigentümer	Bebauung/ Reservierung	
Fl. Nr. 155/5	Am Mühlweg	Gemeinde	Verkauf durch Gemeinde; Notarvertrag 03/2021 in Vorbereitung	
Fl. Nr. 155/13		privat	Eigentümer will nicht verkaufen, Reserve – Grundstück für Kinder; wird als Garten genutzt	
Fl. Nr. 170		privat	Eigentümer (Fl. Nr. 169) will nicht verkaufen, wird als Garten zu Fl. Nr. 169 genutzt	
Fl. Nr. 174		privat	Grundstück wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt	
Fl. Nr. 150		privat	Eigentümer will nicht verkaufen	

Quelle: Marktgemeinde Ippesheim, Januar 2021

Ergebnis der Prüfung der Alternativen / Standortwahl für Herrnbrechthheim

Nach Überprüfung der Flächen A und C stehen dem Vorhabenträger im Ortsteil Herrnbrechthheim keine alternativen Flächen für eine kurzfristig mögliche Bebauung zur Verfügung. Das Baugebiet „Am Mühlweg II“ wurde von der Marktgemeinde auf Grund geringer Baulandnachfrage für den Ortsteil Herrnbrechthheim sowie der relativ hohen Kosten für die Erschließung zurückgestellt.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplanung

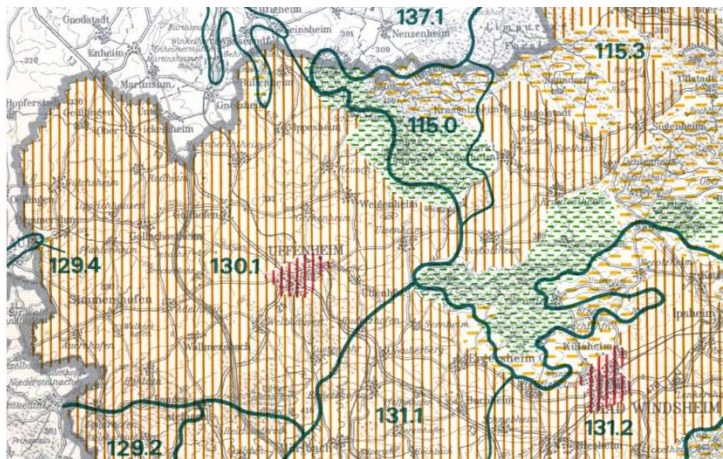
Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Der Markt Ippesheim liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.



Quelle: Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000; Karte ohne Maßstab



Anmerkung: Die Stadt Uffenheim ist im Landesentwicklungsprogramm 2018 bereits als Mittelzentrum charakterisiert.



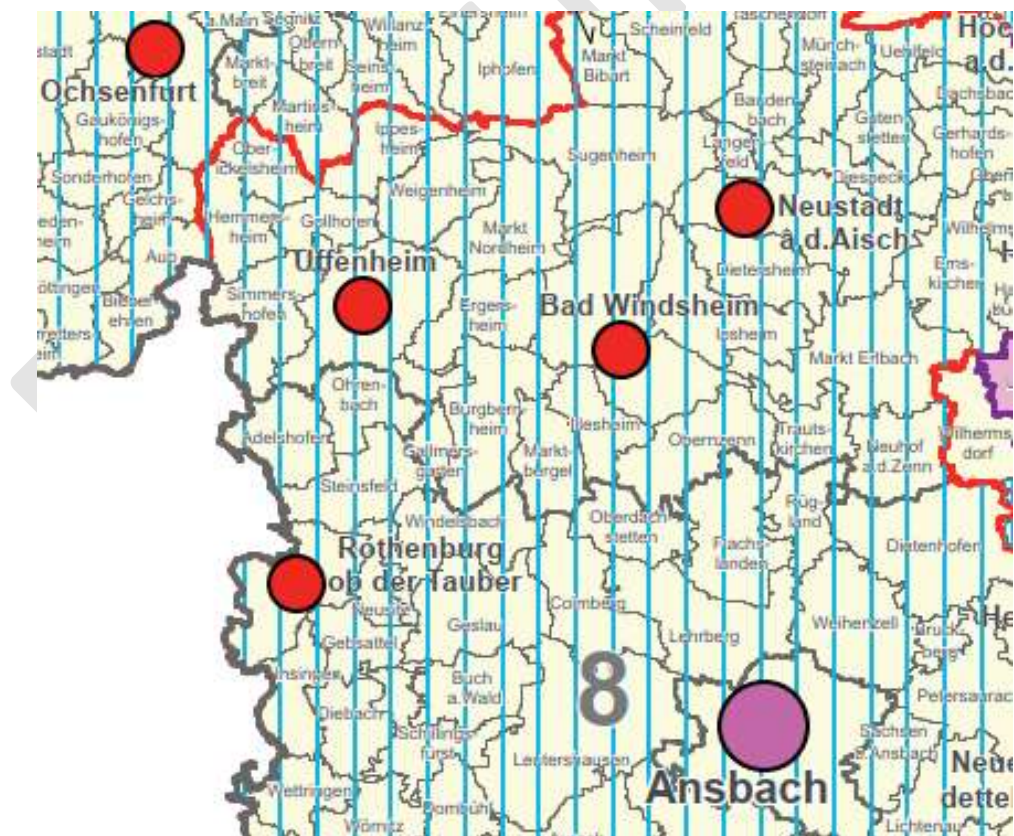
Das Gemeindegebiet liegt gemäß Regionalplan naturräumlich innerhalb des „Ochsenfurter und Gollachgau“ (Haupteinheit 130) in der Untereinheit 130.1 „Uffenheimer Gau“.

Für Ippesheim wird in der Begründungskarte ökologisch-funktionelle Raumgliederung „intensive Landnutzung“ vermerkt.

Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Bay. Landesvermessungsamt

3.2 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.03.2018, festgelegt. Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Die Kreisregion (hier: Landkreis Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim) ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ festgesetzt.



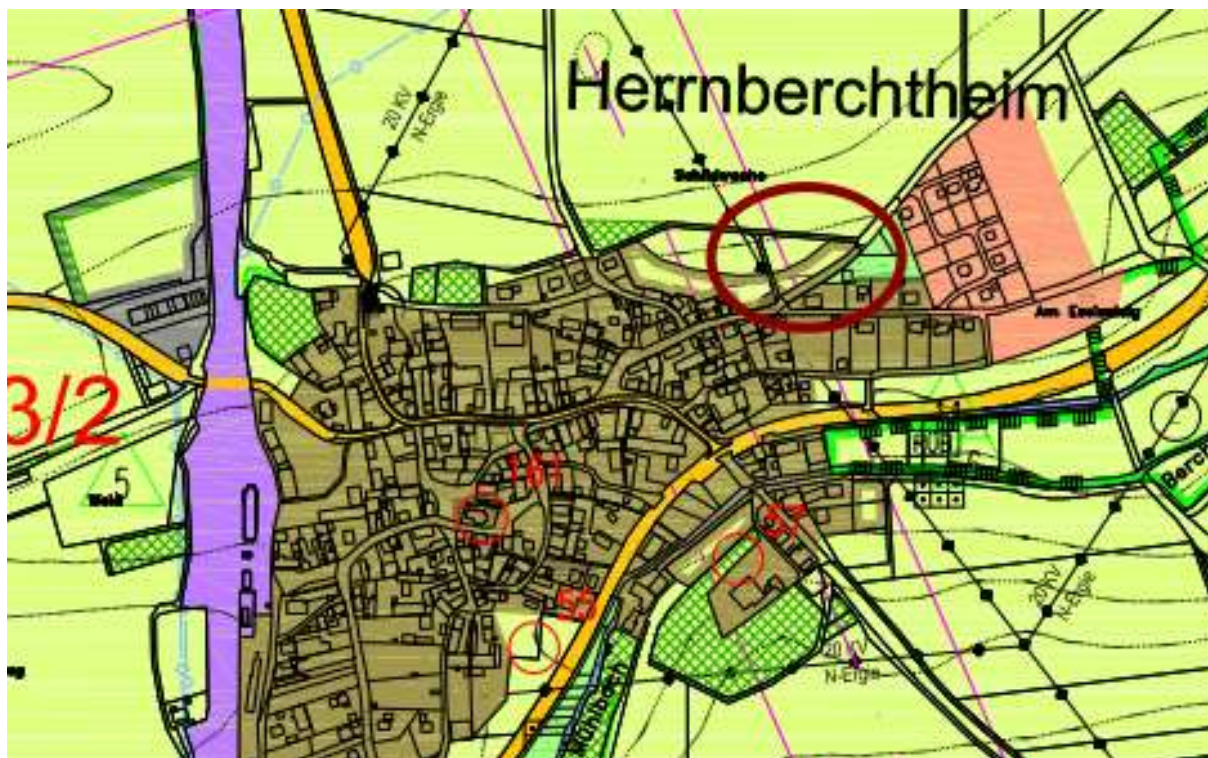
Ausschnitt LEP 2018, Bay. Staatsministerium der Finanzen, Landesentwicklung und Heimat

Der Markt Ippesheim mit seinen Teilorten kann von der räumlichen Nähe zum als „Mittelzentrum“ charakterisierten Uffenheim profitieren, welches in Bezug auf Funktionen im Bereich Bildung und medizinischer Versorgung für die Teilregion „Uffenheimer Gau“ an Bedeutung gewinnt.

Die sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung, wie die nahegelegene A7, B14 und die Hauptbahnstrecke Würzburg-Treuchtlingen-München konnten dem ländlichen Raum zu einer positiven Entwicklung verhelfen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Herrnberchthheim in Teilen als Fläche für „gemischte Bebauung“ vorgesehen.



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 28.11.2018, Entwurf 3. Änderung) o. M.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht daher nicht den Darstellungen dieses Planes. Derzeit liegt die Fläche im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirtenäcker“ nach § 13b BauGB ist gemäß § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren - der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Fläche ist un bebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die südlich und westlich bestehende Bebauung ist seit der Mitte des letzten Jahrhunderts aus der Struktur des Ortskerns heraus an den Verbindungswegen („Alte Ippesheimer Straße“) entlang als gemischt genutzte Bebauung (landwirtschaftliche Anwesen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) gewachsen. Östlich des Plangebietes wurde am Ortsrand ein Wohngebiet auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Mühlweg“ errichtet. In der näheren Umgebung sowie innerhalb des Ortsgebietes besteht derzeit keine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen (s. Punkt 2 Flächenpotentiale).

Bebauungspläne in räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang

Ortsteil Bullenheim

Im Ortsteil Bullenheim wird zeitgleich der Bebauungsplan „Zu den Weinbergen II“ mit einer Fläche des Geltungsbereiches von 6.726 qm mit insgesamt 7 Bauplätzen aufgestellt.

Ortsteil Herrnberchtheim

Im Ortsteil Herrnberchtheim wurde am 28.12.2000 der Bebauungsplan „Mühlweg II“ mit insgesamt 20 geplanten Baugrundstücken rechtskräftig, jedoch aus Kostengründen bislang nicht erschlossen.

Marktgemeinde Ippesheim

Im Hauptort Ippesheim wird zeitgleich der Bebauungsplan „Spreussberg III“ mit einer Fläche des Geltungsbereiches von 11.947 qm mit insgesamt 12 Bauplätzen aufgestellt.

4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Ortslage, Topographie

Der Ortsteil Herrnberchtheim liegt auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN und steigt zum nördlichen Ortsrand auf eine Höhe von ca. 310 m ü. NN an. Am westlichen Rande der Ausläufer des Naturparks Steigerwald gelegen ist die Umgebung durch eine leicht hügelige, durch landwirtschaftliche Flächen genutzte Landschaft geprägt.

Das Baugebiet erreicht man über die aus dem Kernort leicht ansteigende Straße „Alter Ippesheimer Weg“. Das vorgesehene Plangebiet selbst ist eine leichte Südhanglage und fällt an seiner westlichen Grenze vom Höchsten zum Tiefsten Punkt auf einer Gesamtlänge von ca. 65,00 m um ca. 6,0m.

4.2 Umgebung

Südlich, östlich und westlich der geplanten Baufläche befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung mit Einzelhauscharakter. Nördlich des Plangebietes liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet selbst wird, bis eine Bebauung rechtlich möglich ist, noch als Pferdekoppel genutzt. Die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, siehe Punkt 7.2.2.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Versorgung sind über die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straße (Alter Ippesheimer Weg) gesichert. Sämtliche zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind bereits in der Ortsstraße vorhanden.

Das gesamte Gemeindegebiet wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird über den bereits in der Straße mit der Fl. Nr. 145 bestehenden Freispiegelkanal der Kläranlage Ippesheim zugeführt. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2.

4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 13.04.2021) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Außerhalb des Ortes im Abstand von mind. 700 m zum Plangebiet, finden sich jedoch, als Vorstufe zum Bodendenkmal, einige Grabungsschutzgebiete.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Bei der im Denkmalatlas gekennzeichneten Fläche Nr. 1 (D-5-6427-0179) handelt es sich um eine „Siedlung der Spätlatenezeit“. Nr. 2 (D-5-6427-0168) wird mit „Siedlung des Mittelneolithikums, Kreisgrabenanlage der Großgartacher Kultur“ beschrieben.

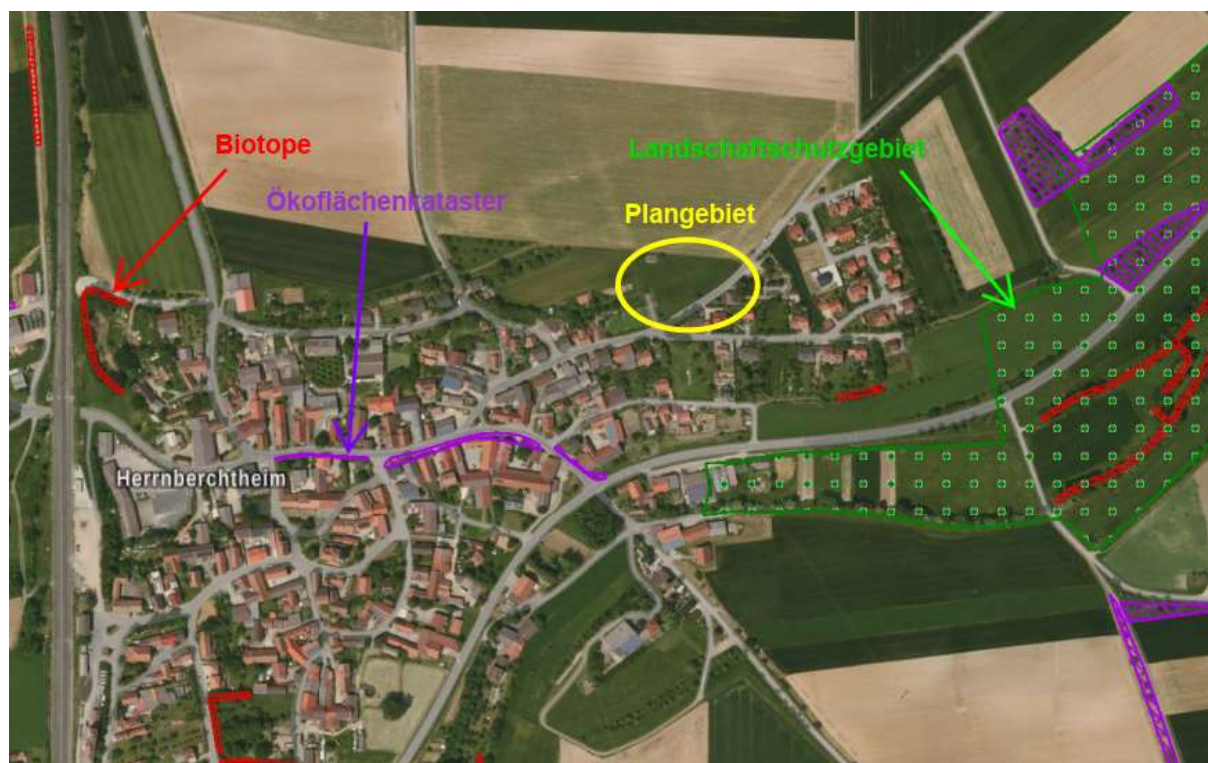
Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet, auch außerhalb der verzeichneten Bodendenkmäler, mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Alle Beobachtungen und Funde wie z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Schutzgebiete

Die Marktgemeinde Ippesheim mit ihren Teilorten Herrnberchthheim und Bullenheim liegt eingebettet zwischen dem Landschaftschutzgebiet „Talgründe im Iff- und Gollachgau“ (LSG-00502.03) und dem Naturpark Steigerwald (NP-00014). An den Ortsrändern sowie teilweise innerhalb des Ortes von Herrnberchthheim befinden sich zudem Biotop-Teilflächen der Biotophaupt-Nr. 6427-0004 „Hecken in

Hanglage im Nordosten von Herrnberchthheim“ sowie „Hecken am Ortsrand von Herrnberchthheim“. Diese bestehen hauptsächlich aus naturnahen Hecken (95%) und mageren Altgrasbeständen (5%).

Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

4.6 Gewässer, Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die topografische Lage des Plangebietes, leicht erhöht über dem Kernort gelegen, ist eine Gefährdung durch Hochwasser aus Fließgewässern ausgeschlossen. An das Plangebiet anschließend steigt nach Norden das Gelände noch leicht an.

4.7 Vorbelastungen

4.7.1 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auf Grund der bisherigen Nutzung ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

4.7.2 Straßenverkehr

4.7.2.1 Erschließungsverkehr im Ort

Herrnberchtheim ist, bis auf das Wohngebiet „Am Mühlweg“ sowie eine gewerbliche Baufläche an der Bahnlinie, im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der ortstypischen, aus landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bestehenden Bebauung einher geht üblicherweise ein durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bedingter mäßiger Verkehr mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen.

Die anliegende Ortsstraße dient als Erschließungsstraße für das Wohngebiet „Am Mühlweg“.

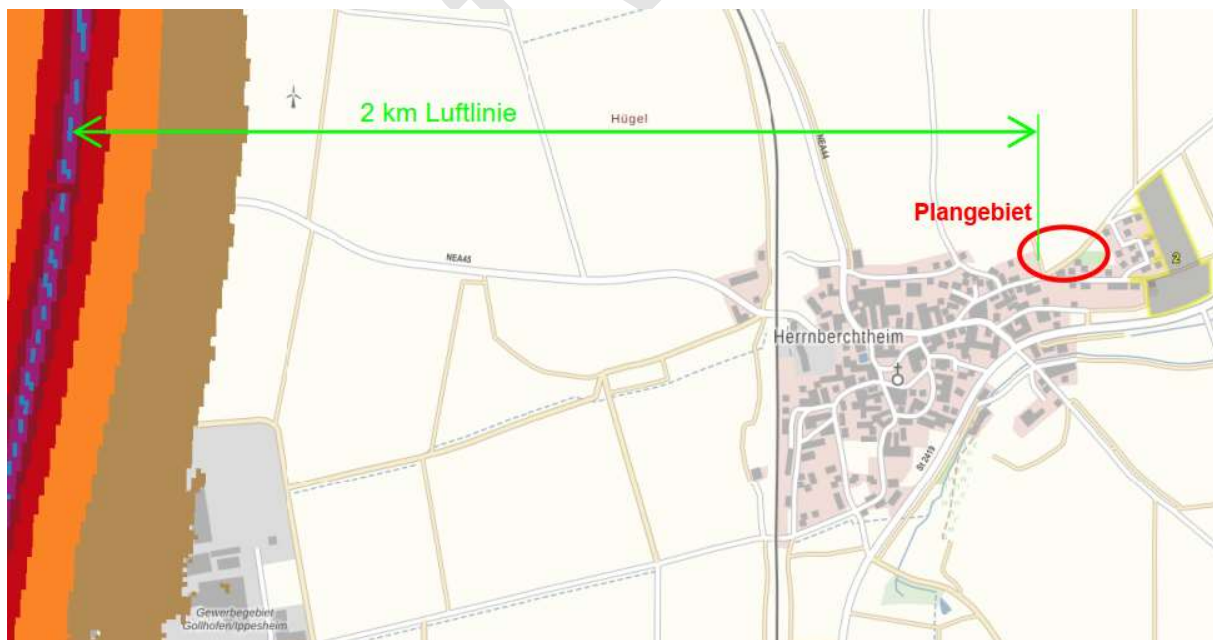
Mit der benachbarten Bebauung ist mit keinen, die geplante Nutzung in relevantem Ausmaß störenden Emissionen zu rechnen.

Auf Grund des untergeordneten Charakters der umliegenden Erschließungsstraßen werden auch hinsichtlich des Verkehrslärms keine relevanten Immissionen im Planungsgebiet auftreten.

Das Baugebiet grenzt vor allem im Norden an bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch damit üblicherweise einhergehende Tätigkeiten (pflügen, säen, ernten, mähen) Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind.

4.7.2.2 Bundesautobahn A7, Würzburg - Ulm

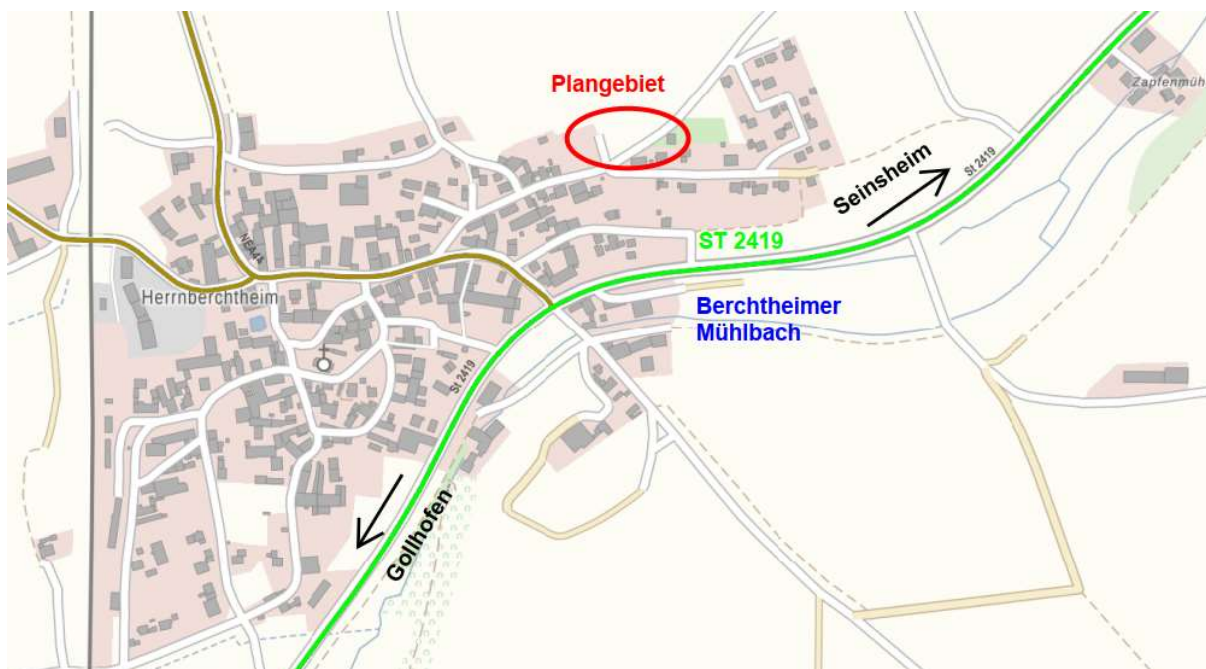
Die Autobahn A7, die, in Nord-Süd-Richtung westlich von Herrnberchtheim in einer Entfernung von ca. 2000 m zum Plangebiet vorbeiführt, hat gemäß Lärmschutzkarte keinen nennenswerten Einfluss auf das Bebauungsplangebiet.



Quelle: Bayernatlas, Bay. Landesamt für Umwelt, Darstellung Lärm an Hauptverkehrsstraßen, Pegelraster LNight, o. M.

4.7.2.3 Staatsstraße ST 2419

Die Staatsstraße ST 2419 von Seinsheim nach Gollhofen tangiert Herrnberchthheim, den „Berchtheimer Mühlbach“ begleitend, im Südosten des Kernortes. Der Abstand der Staatsstraße zu den geplanten Wohngebäuden beträgt ca. 150 m.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, EuroGeographics

Aus der regelmäßig alle 5 Jahre durchgeführten Straßenverkehrszählung liegen aus dem Jahr 2015 nachfolgend ausgeführte Daten vor.

Diese sind unter <https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszahlungen> beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abrufbar.

Jahr	Straße	von - bis	KFZ gesamt	davon SV*	davon LV**
2015	ST 2419	Seinsheim - Gollhofen	1386	73	1313

*SV Schwerverkehr (Omnibusse, LKW > 3,5t, Lastzüge, Sattelkraftfahrzeuge); **LV Leichtverkehr (motorisierte Zweiräder, PKW, LKW bis 3,5t)

Die dazu veröffentlichten Lärm-Werte sind für die verschiedenen Tag- und Nachtzeiträume wie folgt angegeben:

Bezeichnung	Beschreibung	dB(A)
LMT	Mittelungspegel Tagesbereich 6-22 Uhr (Tag) in dB(A)	57,89
LMN	Mittelungspegel Nachtbereich 22-6 Uhr (Nacht) in dB(A)	50,01
LMD	Mittelungspegel Tagesbereich 6-18 Uhr (day) in dB(A)	58,45
LME	Mittelungspegel Abendbereich 18-22 Uhr (evening) in dB(A)	55,55

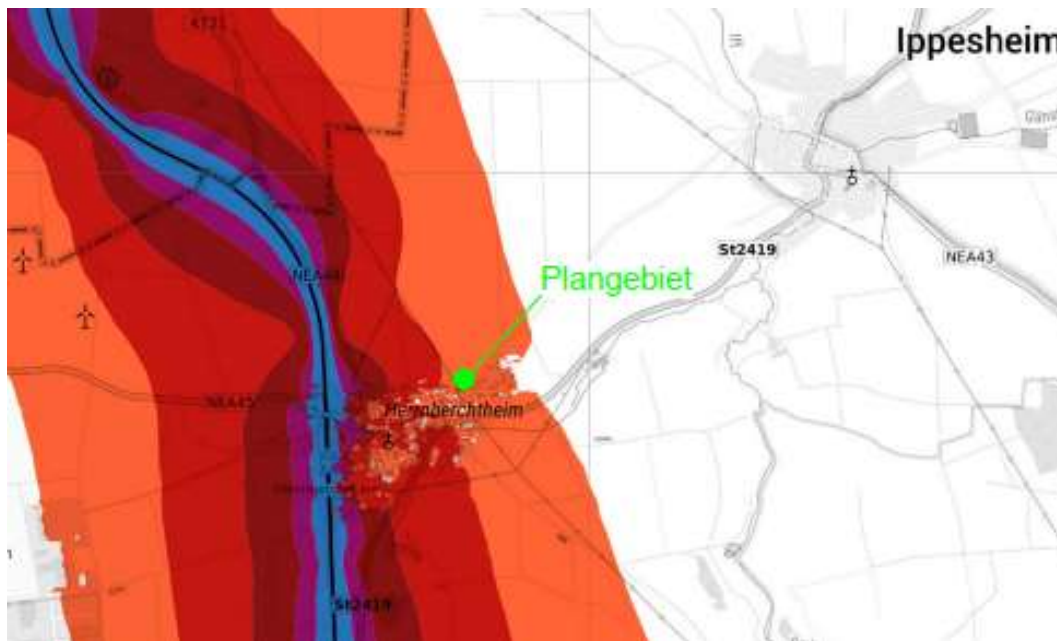
Auf Grund der topografischen Lage des geplanten Baugebietes über der Staatsstraße, der Entfernung von ca. 150 m sowie der vorgelagerten Bebauung kann man davon ausgehen, dass der von der Staatsstraße ausgehende Straßenlärm keinen nennenswerten Einfluss auf das Baugebiet hat.

4.7.3 Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg

Die Bahnlinie Treuchtlingen-Würzburg führt am westlichen Ortsrand durch Herrnberchtheim und ist eine Haupeisenbahnstrecke mit mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Jahr.

4.7.3.1 Bahnlinie: Tag-Abend-Nacht-Lärminde x (L_{DEN})

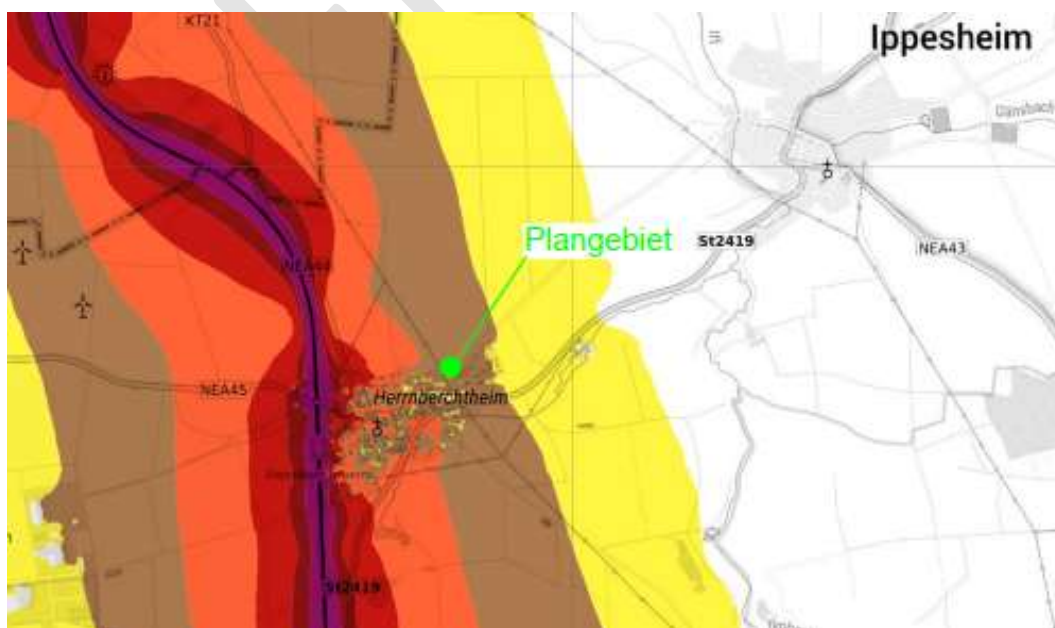
Gemäß der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)“ liegt der *Tag-Abend-Nacht-Lärminde x* (L_{DEN}) im Plangebiet bei **55 – 60 dB(A)**.



Quelle: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes–Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 6434

4.7.3.2 Bahnlinie: Nacht-Lärminde x (L_{Night})

Gemäß der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)“ liegt der *Nacht-Lärminde x* (L_{Night}) im Plangebiet bei **50 - 55 dB(A)**.



Quelle: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes–Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 6434

4.7.4 Grundlagen zu Schallimmissionen und Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen

4.7.4.1 Grundlagen / Anforderungen an das Plangebiet

Für das Baugebiet ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die bis an die gegenüberliegende Straßenseite heranreichende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Bebauung“ definiert.

a) DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005, Beiblatt 1. Die Orientierungswerte stellen die aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschten Zielwerte dar.

Orientierungswerte nach DIN 18005, Auszug:

Gebietsnutzung	tags (6-22 Uhr) L_{ow} in dB(A)	nachts (22-6 Uhr) L_{ow} in dB(A); (Verkehrslärm)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI)	60	50

b) Weitergehende Anforderungen an Verkehrsgeräuschimmissionen

Im Rahmen der Abwägung können für die Beurteilung von Verkehrslärm die im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 höheren Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zur Beurteilung herangezogen werden.

Immissionsgrenzwerte L_{IGW} gemäß 16. BImSchV, Auszug:

Gebietsnutzung	tags (6-22 Uhr) L_{IGW} in dB(A)	nachts (22-6 Uhr) L_{IGW} in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	59	49

Vorab ist zu prüfen, ob aus planerischer und städtebaulicher Sicht aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie z. B. eine Schallschutzwand - in die Beurteilung der Schallimmissionssituation einbezogen werden können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleines Baugebiet mit zwei Bauplätzen, welches den Außenbereich am Ortsrand mit in die bestehende Bebauung einbeziehen soll. Eine „Abschottung“ mittels einer Schallschutzwand würde, aus planerischer und städtebaulicher Sicht, diesem Prinzip entgegenstehen. Daher erscheint es hier sinnvoll, passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume zu berücksichtigen.

c) Ungeschützte Außenwohnbereiche

In der allgemeinen Verwaltungspraxis werden, bei Einhaltung eines Beurteilungspegels durch Verkehrsgeräusche im Tagzeitraum von $L_{AWB} = 60 \text{ dB(A)}$, ungeschützte Außenbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen als zulässig angesehen.

d) Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung

Zu beachten sind aus schallimmissionstechnischer Sicht besonders die Bereiche, in denen die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten werden. Diese Schwellenwerte wurden in der Rechtssprechung bislang regelmäßig bei folgenden Werten angesetzt:

tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) $L_{SW} = 70 \text{ dB(A)}$

tachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) $L_{SW} = 60 \text{ dB(A)}$

Zusammenfassung

Bei Betrachtung der vorliegenden Schallimmissionswerte (Staatsstraße und Bahn) kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Als für die weitere Beurteilung wesentlicher Faktor stellt sich der Schienenverkehr dar.

Legt man die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu Grunde, so liegt die Belastung, welche durch den Schienenverkehr im Tagzeitraum zwischen 55 und 60 dB(A) angegeben wird, in seiner maximalen Ausprägung nur knapp über dem Grenzwert von 59 dB(A). Im Nachtzeitraum überschreitet der Immissionswert jedoch mit 50 – 55 dB(A) den festgelegten Grenzwert von 49 dB(A) deutlich.

Für die ungeschützten Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien oder Terrassen kann der Beurteilungspegel von $L_{AWB} = 60 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden.

Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden nach Sichtung der vorliegenden Daten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum weder erreicht noch überschritten.

Weiteres Vorgehen

Das Baugebiet wird auf private Initiative als vorhabenbezogener Bebauungsplan erschlossen. Es handelt sich um ein sehr kleines Baufeld mit zwei geplanten Bauparzellen. Zudem waren den Grundstückseigentümern als Bewohner von Herrnberchtheim die Randbedingungen bereits vor Erwerb des Grundstücks bekannt. Eine differenzierte Schalltechnische Untersuchung mit entsprechenden Berechnungsmodellen wäre zwar die sichere und fundierte Vorgehensweise zur Beurteilung notwendiger Maßnahmen. Jedoch soll aus Gründen der Verhältnismäßigkeit in diesem Fall darauf verzichtet und im folgenden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Begründung/ Alternativenprüfung zu Lärmschutzmaßnahmen

- a) Der Vorhabenträger hat keinen Einfluss auf Anzahl und Art der Züge sowie deren Geschwindigkeit und den Zustand der Bahngleise. Eine Verbesserung der Situation kann hier nicht erreicht werden.
- b) Ein Rechtsanspruch gegenüber der Deutschen Bahn auf die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an der Bahnlinie besteht nicht. Eine entsprechende Maßnahme ist aktuell nicht geplant.
- c) Eine Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar.

4.7.4.2 Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume und die für diese Räume erforderlichen Fenster im Sinne einer schallschutzorientierten Grundrissplanung auf der Gebäudeseite anzuordnen, welche von der Immissionsquelle abgewandt ist. Ist dies nicht gewünscht oder möglich, sind diese Aufenthaltsbereiche mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten. Da besonders im Nachtzeitraum der Immissionsgrenzwert überschritten wird, sollten die Schlafräume mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (schallgedämmte Lüftungssysteme) ausgestattet werden um den Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Für die sog. Außenwohnbereiche ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tagzeitraum nicht überschritten wird. Dies kann durch die von der Schallquelle abgewandte Lage der Terrassen und Balkone oder geeignete Schallschutzelemente erfolgen.

5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von privaten Wohnbauflächen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende gemischte Bebauung und Wohnbebauung) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da für das Baugebiet das Verfahren nach § 13 b BauGB zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, können die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht zugelassen werden. Diese entsprächen nicht der städtebaulichen Zielrichtung für das geplante Wohnbaugebiet und würden der Zielrichtung des § 13b BauGB widersprechen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe und der Traufhöhe festgelegt. Die Höhe wird dabei als maximale Höhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss maßgebend. Die maximale Höhe der Fußbodenoberkante ist in Bezug auf die Höhe über NN festgesetzt:

- für das Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Bezeichnung „A“: OKFFB EG max. 305,60 NN
- für das Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Bezeichnung „B“: OKFFB EG max. 305,00 NN

Auf Grund des Übergangsbereiches von bestehendem Siedlungskörper zur freien Landschaft wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Diese bewegt sich damit im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen der Baunutzungsverordnung.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen erreicht. Die Festlegungen für die maximale Höhenlage der Hauptgebäude über Normal Null sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die Umgebung sicherzustellen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planblatt durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO definiert.

Die Bauweise wird in den Nutzungsschablonen als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die Festlegung der Gebäudetypologien und der überbaubaren Grundstücksflächen folgen dem beabsichtigten städtebaulichen Grundkonzept und der städtebaulichen Struktur aus dem angrenzenden Baubestand.

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für die einzelnen Grundstücke zu, orientieren sich am lokalen Bedarf und dem des Vorhabenträgers und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.1.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bezüglich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Bestimmungen des Art 6 BayBO haben neben den Abstandsforderungen des vorbeugenden Brandschutzes vor allem nachbarschützende Wirkung. Daher finden diese Regelungen unverändert Anwendung. Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (23.12.2020, GVBl. S. 663), welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan (örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 BayBO) ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

5.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen

Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Je Wohnung ab 50 qm Wohnfläche sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze, für Wohnungen bis 50 qm ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Garagen als auch Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der im Plan verzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt vom Privatgrundstück aus. Entsprechende Stau- und Rangierflächen sind auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Der Stauraum vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden kann.

Die Gemeinde Herrnberchtheim verfügt mit zwei Buslinien (837 + 839) des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) über eine direkte Verbindung zum Bahnhof Uffenheim und damit an die Bahnlinie Treuchtlingen – Würzburg. Dies kann jedoch nicht den Bedarf der individuellen Mobilität in der ländlichen Region abdecken. Die Vorgabe, mindestens zwei KFZ-Stellplätze pro Wohnung > 50 qm Wohnfläche auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen orientiert sich daher am tatsächlichen Bedarf.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Geräteschuppen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig, die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sind jedoch einzuhalten.

5.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Baugrundstück ist bereits durch eine Ortsstraße („Alter Ippesheimer Weg“, Fl. Nr. 145) erschlossen. An dieser ist ein Einfahrtsbereich zum Privatgrundstück festgesetzt.

5.1.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung des Wasserabflusses

Für die Retention der Niederschlagswasserableitung ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück mittels Zisternen zurückzuhalten und möglichst auf der privaten Grundstücksfläche zu versickern. Das Stauvolumen ist mit 1 cbm je 30 qm Dachfläche nachzuweisen. Dieser Nachweis kann auch über Gründächer (s. Garagen) mit entsprechendem Retentionsvolumen in gleicher Größenordnung erfolgen (vgl. Punkt 6.2 und 7.4).

Überschüssiges Regenwasser kann bei Bedarf in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

5.1.8 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten (vgl. Punkt 6.2 Versickerung)

5.1.9 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Randeingrünung auf privaten Grundstücken

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Bereichen entlang den Baugebietsgrenzen ist, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Hauptgebäudes, eine Hecke in einer Breite von mind. 3m aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Entlang der Nordgrenze darf die Hecke insgesamt zweimal auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m unterbrochen und als Rangierfläche wassergebunden befestigt werden. Erforderliche Pflegeschnitte sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel durchzuführen. Die Höhe der Pflanzung darf die Stromleitung an der Westgrenze nicht beeinträchtigen.

Der festgesetzte Pflanzstreifen dient der Randeingrünung des Baugebietes und soll dieses gegenüber der offenen Landschaft abschirmen sowie einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft herstellen. Gleichzeitig können heimische Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 2-3 x v., mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm festgelegt.

Für die Bepflanzung eignen sich z. B. folgende Baumarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata (Rotdorn)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Weitere Obstbäume/ Tafelobst in Sorten.

Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ein Abdecken der Freiflächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

5.1.10 Lärmschutzmaßnahmen

Es werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen.

Ausgangslage (s. Punkt 4.7)

Am westlichen Ortsrand tangiert die als Haupteisenbahnstrecke klassifizierte Bahnlinie Würzburg-Treuchtlingen den Ort Herrnberchtheim. Einen Bahnhof als Anschluss an den ÖPNV gibt es hier nicht.

Des Weiteren liegt im Tal des Herrnberchtheimer Mühlbachs die Staatsstraße ST 2419 die den Ort mit Seinsheim und Gollhofen verbindet.

Gemäß den vorliegenden Immissionswerten der Bahn überschreiten die Verkehrsgeräusche die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – vor allem im Nachtzeitraum. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für Allgemeine Wohngebiete werden jedoch nicht erreicht.

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen

Nach Abwägung der Ergebnisse aus der Betrachtung der auf das Baugebiet einwirkenden Schallimmissionen werden für das Plangebiet Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm durch:

- a) Möglichst Orientierung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf der von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite im Sinne einer schallschutzorientierten Grundrissplanung.
- b) Ausstattung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3.

- c) Da besonders im Nachtzeitraum der Immissionsgrenzwert überschritten wird, sollte als zusätzliche Maßnahme zur Gewährleistung des Mindestluftwechsels in Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern, eine kontrollierte Wohnraumlüftung (schallgedämmte Lüftungssysteme) eingebaut werden.
- d) Für die sog. Außenwohnbereiche ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tagzeitraum nicht überschritten wird. Dies kann durch die von der Schallquelle abgewandte Lage der Terrassen und Balkone oder geeignete Schallschutzelemente erfolgen.

Fazit

Passive Lärmschutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern oder eine lärmschutzorientierte Grundrissorganisation innerhalb der Gebäude leisten einen wesentlichen Beitrag um Wohnraum zu schaffen, der möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen ermöglicht.

Mit den vorstehenden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass keine städtebaulichen Missstände durch Einwirken von Verkehrslärm auf die geplante Wohnbebauung und insbesondere keine Gesundheitsgefährdungen der Bewohner auftreten.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

5.2.1 Dachform, Eindeckung

Hauptgebäude

Es werden im Geltungsbereich Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung sowie der Dacheindeckung getroffen.

Als Dachform der Hauptgebäude werden Sattel- und Pultdächer mit Neigungen von mind. 5° bis max. 35° zugelassen. Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 14° sind nur Ziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen in unglasierter Ausführung, bei Dachneigungen bis 14° sind auch Titanzinkeindeckungen zulässig. Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 0,50 m und an der Traufe max. 1,00 m über die Außenwände vorspringen.

Die Dachlandschaft von Herrnberchtheim ist sowohl im Kernort als auch im Baugebiet (Am Mühlweg) überwiegend geprägt durch Satteldächer in roten bis braunen Farbtönen und einigen hell- bis dunkelgrauen/ anthrazitfarbenen Dächern. Mit den genannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich das neue Baugebiet mit seiner Dachlandschaft in die ortsbildprägende Bebauungstypologie einfügt und der regional typische Charakter erhalten bleibt.

Die Zielsetzung der Bundesregierung jedoch ist es auch, die Reduzierung des Heizenergieverbrauchs vor allem beim Bau neuer Gebäude auf ein Mindestmaß zu erreichen. Diese Anforderungen finden sich im Gebäude-Energiegesetz wieder. Demnach muss der Anteil an regenerativ erzeugter Energie, wie z. B. über Photovoltaik, immer größer werden. Die Dachflächen werden, und dies kann auch im näheren Umfeld des Baugeländes beobachtet werden, immer mehr durch PV-Anlagen abgedeckt. Im Zusammenhang mit geringen Dachneigungen, welche bautechnisch mit Ziegeln oder Dachsteinen nur

mit erhöhtem Aufwand hergestellt werden können, ist die Zulassung von Titanzink-Eindeckungen die logische Konsequenz.

Das neue Baugebiet bildet in einem Teilbereich den neuen Ortsrand und hat auf Grund der Höhenlage ggf. Einfluss auf die Fernwirkung des Ortes. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen sollen zu einem möglichst harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes beitragen und sich damit positiv auf den Übergang zur freien Landschaft auswirken.

Zur Höhenentwicklung und Einbindung in die vorhandene Topografie siehe wie unter Nr. 5.1.2 beschrieben.

Garagen und Carports

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports sowohl mit Flach- als auch mit Pultdach zulässig sind. Für geneigte Dächer sind auch Materialien wie Gründächer und Blecheindeckungen zulässig, jedoch aus Gewässerschutzgründen keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

5.2.2 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Die Mülltonnen sind am Abholtag auf dem privaten Grundstück an der Gemeindeverbindungsstraße (Fl. Nr. 145) bereitzustellen.

Zum Zwecke der regelmäßigen Abfallentsorgung kann die private Zufahrt zu den Grundstücken nicht befahren werden. Zudem besteht im Grundstück keine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug.

Die Festsetzung wird getroffen, um sicherzustellen, dass die Restmüll- und Wertstoffbehälter vom Entsorgungsunternehmen direkt von der vorhandenen Straße aus geleert werden können.

5.2.3 Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

- a) Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden. Dieser Streifen muss begrünt werden.
- b) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von 15 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.
- c) Im Übrigen gelten die Regelungen der örtlichen Einfriedungssatzung. Diese kann bei der Marktgemeinde Ippesheim eingesehen werden.

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern. Zudem kann der durchgrünte und offene Charakter des Gebiets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatheit gefördert werden.

Bei der Errichtung der Einfriedungen ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für Kleintiere wie z. B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung negativer Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung

Es wird festgesetzt, dass Die Planierung der Gärten so erfolgen muss, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Werden Stützmauern zur Geländegestaltung erforderlich, so sind diese **als Trockenmauern aus Muschelkalkblöcken bis zu einer Einzelhöhe von max. 1,60 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zu den Baugebietsgrenzen im Norden, Osten und Westen sowie einen Abstand von mind. 2,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze aufweisen.** Höhere Geländeunterschiede sind entsprechend abgestuft abzufangen.

Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

6.1 Erschließung, Versorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzenden öffentliche Gemeindeverbindungsstraße, Fl. Nr. 145 „Alter Ippesheimer Weg“ (vgl. Punkt 1.6). Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits in dieser Straße vorhanden.

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Der Abstand zwischen einer Bebauung u. Versorgungsleitungen muss 1,00 m betragen. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen muss 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden.

6.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserleitung der Fernwasserversorgung Franken führt bereits in der Gemeindeverbindungsstraße am geplanten Baugebiet vorbei.

6.1.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

6.1.3 Telekommunikationslinien

Es werden keine öffentlichen Straßen oder Gehwege geplant oder hergestellt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die bereits in der Gemeindestraße vorhandenen Telekommunikationslinien.

Die Hinweise bezüglich der Vorhaltung von ausreichend dimensionierten Trassen und Baumstandorten (in öffentlichen Bereichen), welche sich aus den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH ergeben, die im Rahmen von Beteiligungsverfahren zu Bebauungsplänen abgegeben werden, sind auf den privaten Grundstücken nicht relevant.

6.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert abzuleiten.

Schmutzwasser

Das gesamte Gemeindegebiet wird überwiegend im Mischsystem entwässert. In Teilbereichen ist bereits ein Regenwasserkanal eingebaut der das Oberflächenwasser in den Berchtheimer Mühlbach ableitet. Dies ist im Bereich des Plangebietes noch nicht vorgesehen. Über den in der anliegenden Straße bestehenden Freispiegelkanal wird das Schmutzwasser der Kläranlage Ippesheim zugeführt.

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken - Regenwassernutzung

Es wird festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Diese Festsetzung wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen getroffen und dient der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Frischwasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Versickerung

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsaktiven, wasserdurchlässigen Oberflächen oder Belägen auszuführen. Der Unterbau muss dazu entsprechend wasserdurchlässig sein. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Diese Festsetzung dient dazu, eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

6.3 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind bereits durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Verkehrsfläche ist hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. ausreichend, so dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden kann. Eine Zufahrt auf die privaten Grundstücke ist nicht erforderlich.

7. Umweltbelange - Schutzgüter

7.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtenäcker“ dienen der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und der Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch die Realisierung dieses Baugebietes ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der näheren Umgebung wohnenden Menschen. Eine wesentliche Zunahme des KFZ-Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

7.2 Schutzgut Boden

7.2.1 Boden

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. Bedarfsnachweis unter Punkt 2).

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden. Bei der Errichtung der Bebauung wird das natürlich gewachsene Bodenprofil voraussichtlich überwiegend abgetragen und in Teilflächen überbaut. Damit gehen in diesen Bereichen die Bodenfunktionen verloren. Diese Beeinträchtigung kann nicht vermieden werden.

7.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Hier besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 (§1a Abs. 2 BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind hier die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung zu Grunde zu legen.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung solcher Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die

Landwirtschaft zu Gunsten anderer Nutzungen aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- a. Auf Grund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anbindung an die vorhandene Erschließung (Straßenführung und Anschluss an bestehende Entwässerung) und Abrundung des Ortsrandes, ist das Plangebiet für die Nutzung als Wohnbaufläche positiv zu bewerten.
- b. Die landwirtschaftliche Fläche wurde vom Vorbesitzer aufgegeben und konnte bereits durch den Vorhabenträger erworben werden. Zwischenzeitlich wird die Fläche als Pferdekoppel genutzt.
- c. Die Verfügbarkeit anderer Wohnbauflächen wurde geprüft, siehe unter Punkt 2 (Bedarfsnachweis) und Punkt 3.4 (andere Bebauungspläne). Derzeit steht im Ortsteil Herrnberchtheim für den Vorhabenträger keine andere Entwicklungsmöglichkeit zur Verfügung.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung des Planungszieles unumgänglich.

7.2.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Planbereich werden hier durch die Randlage im Siedlungsgebiet und die aktuelle Nutzung als Grünland bestimmt. Dabei ist, bei der verhältnismäßig kleinen Fläche, von einer geringen Kaltluftproduktion auszugehen. Auf Grund der Topografie kann dabei allenfalls von einem sehr kleinräumigen Luftaustausch ausgegangen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden sich auf Grund der Einfamilienhausstruktur, der möglichst geringen Versiegelung und dem hohen Anteil an Grünflächen sowie den vorgesehenen Pflanzungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Diese stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

7.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden. Um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Dies ist jedoch auf Grund der im Baugebiet vorhandenen

Bodenstruktur nur in begrenztem Maß möglich. Das Anlegen einer Sickermulde auf dem Baugrundstück sollte, sofern ein Baugrundgutachten die Möglichkeit der Versickerung bestätigt, bei der Planung von Gebäude und Außenanlagen berücksichtigt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser muss andernfalls über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Um einer möglichen Versickerung nicht entgegenzustehen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe dort Nr. 2.6) sowie der Unzulässigkeit der Verwendung von Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall (siehe dort Nr. 2.3) getroffen.

Aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes ist die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Umfeld der künftigen Gebäude unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt und innerhalb des Baugebietes zumindest teilweise oberflächlich versickert werden kann.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist mit einem Eingriff in die vorhandene landwirtschaftliche Fläche verbunden. Auf Grund der intensiven Nutzung als Grünland ist nicht mit einem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.

Bewertung:

Bei der Nutzbarmachung der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz zu erwarten.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist an der Stelle des Plangebietes durch das angrenzende Wohngebiet ohne besondere Eigenart geprägt. Dieser landschaftliche Eindruck führt insgesamt zu einer geringen Bedeutung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Die Realisierung der geplanten Bebauung führt zu einer Schließung des Ortsrandes. Es ist anzunehmen, dass die Gestaltung der künftigen Gebäude mit der Umgebung vergleichbar sein wird.

Bewertung: Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswertung des Bayerischen Denkmatalas ergab, dass sich im Plangebiet selbst keine Denkmäler befinden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.4 verwiesen.

Bewertung: Es sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer Nutzbarmachung von Flächen unter Einbeziehung des Außenbereiches gem. § 13 b BauGB.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. Planaufstellung, Verfahren

§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

8.1 § 13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a 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 Bebauungsplanes nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

8.2 Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Der sachliche, räumliche und zeitliche Anwendungsbereich der Vorschrift gem. § 13a (1) BauGB ist gegeben. Die gegenständliche Ausweisung des Wohngebietes im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort (gemischte Baufläche) an. Die in § 13b BauGB vorgesehene maximale Grundfläche von 10.000 qm wird sogar für die drei geplanten Baugebiete in der Marktgemeinde in Summe deutlich unterschritten.

Plangebiet	Nettobaulandfläche	Grundflächenzahl GRZ max.	Grundfläche
Spreussberg III, Ippesheim	8.232 qm	0,4	3.293 qm
Zu den Weinbergen II, Bullenheim	4.784 qm	0,4	1.914 qm
Hirtenäcker, Herrnberchtheim	3.100 qm	0,3	930 qm
Summe Flächen	16.116 qm		6.137 qm

Die Ermittlung der Grundflächen für die vorgeschriebene Flächenbegrenzung erfolgte auf Basis der Entwürfe zu den genannten Bebauungsplänen mit Stand Januar 2021.

Das Instrument des § 13b BauGB kommt gemäß Gesetzgebung nur in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft sind.

Die Kernorte Ippesheim, Bullenheim und Herrnbrechtheim wurden auf ihre Flächenpotentiale hin untersucht (vgl. Bedarfsnachweis). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vorhandene Baulücken und Leerstand für die Kommune und Privatpersonen nicht generierbar sind und deshalb nicht ausgeschöpft werden können.

Das Plangebiet bietet durch die Lage am Ortsrand mit kurzen Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Gleichzeitig besticht die Nachbarschaft zur freien Landschaft mit einem hohen Potential für die Naherholung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirtenäcker“ erforderlich.

8.3 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000 Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) bestehen nicht.

Die vorstehende Prüfung hat ergeben, dass keine Kriterien der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entgegenstehen. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – sind somit gegeben.

9. weitere Informationen zum Verfahren

9.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirtenäcker“ wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind nicht zu treffen. Bei Bebauungsplänen im Beschleunigten Verfahren gelten die in diesem Rahmen zu erwartenden Eingriffe nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand. Die Nutzungsintensität als landwirtschaftliche Fläche lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan „Hirtenäcker“, Herrnberchtheim

Stand 13.07.2021-ND

Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

ENTWURF