

Markt Ippesheim

Landkreis Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim
Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

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

Bebauungsplan Nr. 13 „Spreussberg III“

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

Auftraggeber: Markt Ippesheim
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Karl Schmidt
Schlossplatz 1, 97258 Ippesheim

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

Fassung: Entwurf Stand August 2021

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1. Ausgangssituation	4
1.1 Anlass der Aufstellung	4
1.2 Planungserfordernis, Ziel	5
1.3 Aufstellungsbeschluss	5
1.4 Lage und Größe des vorgesehenen Bebauungsplangebietes	5
1.5 Allgemeine Ziele	6
1.6 Erschließung/ Bebauungskonzept	6
1.7 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung	6
1.8 Flächenbilanz / Planungsdaten	6
2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	7
2.1 Flächenpotentiale außerhalb des Kernortes in der Marktgemeinde Ippesheim	7
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3.1 Regionalplanung	8
3.2 Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bebauungspläne	10
4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen	11
4.1 Ortslage, Topographie	11
4.2 Umgebung	11
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	12
4.5 Schutzgebiete	12
4.6 Gewässer, Starkregen	13
4.7 Vorbelastungen	13
4.7.1 Altlasten	13
4.7.2 Immissionen/ Lärm	14
5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich	14
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude	15
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	15
5.1.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)	15
5.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen	15
5.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	16
5.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nrn. 14 und 16 BauGB)	16

5.1.8	Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	16
5.1.9	Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)	16
5.1.10	Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
5.2.1	Dachform, Eindeckung, Gauben, Kniestöcke	19
5.2.2	Einfriedungen	20
5.2.3	Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung	21
5.2.4	Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	21
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz	21
6.1	Erschließung, Versorgung	21
6.1.1	Wasserversorgung	21
6.1.2	Stromversorgung	21
6.1.3	Telekommunikationslinien	22
6.2	Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung	22
6.3	Vorbeugender Brandschutz	23
7.	Umweltbelange - Schutzgüter	23
7.1	Schutzgut Mensch	23
7.2	Schutzgut Boden	23
7.2.1	Boden	23
7.2.2	Landwirtschaftliche Flächen	24
7.2.3	Altlasten	24
7.3	Schutzgut Klima/ Luft	25
7.4	Schutzgut Wasser	25
7.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz	25
7.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	28
7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
8.	Planaufstellung, Verfahren	29
8.1	§ 13b BauGB	29
8.2	Anwendbarkeit des § 13b BauGB	29
9.2	Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB	30
10.	weitere Informationen zum Verfahren	30
10.1	Umweltbericht	30
10.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	30
10.3	Artenschutzrechtliche Belange	30
II	Anlagen	31

I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Markt Ippesheim

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 Herrnberchthaim.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Marktgemeinde Ippesheim ist seit Jahren bestrebt, die in den Ortslagen (Ippesheim, Bullenheim, Herrnberchthaim) leerstehenden und bisweilen unbewohnbaren Altgebäude im Sinne „Innen vor Außen“ zu reaktivieren.

Dazu wurde, neben den bereits im Rahmen der Dorferneuerung initiierten Programme und Untersuchungen*, eine kostenlose Impulsberatung eingeführt. In Ippesheim konnte dadurch bereits das Anwesen „Marktplatz 2“ erfolgreich vermittelt werden.

Durch Nachverdichtung (Anbau, Aufstockung) und Umnutzung oder Ersatzneubau konnten mehrere Anwesen und Grundstücke in der Ortslage von Ippesheim nutzbar gemacht werden (s. Bedarfsnachweis).

Weitere Bemühungen der Gemeinde, unbebaute Bauplätze im Bereich der Baugebiete „Oberer Spreussberg“ und „Roter Bügel“ von den derzeitigen Eigentümern zu übernehmen oder an Interessenten zu vermitteln, sind bislang ohne Erfolg. Wenige Bauplätze wurden privat an Bauwillige veräußert (s. Bedarfsnachweis).

Im Jahr 2018 wurde, beauftragt durch die Gemeinden der „Kommunalen Allianz A7 Franken West und Hagenbüchach“, ein Innenentwicklungskonzept vom Büro „PLAN 7 Architekten“ erarbeitet. Anlass und Ziel war es, den Bestand in den Mitgliedsgemeinden** zu erheben, um die Entwicklungspotentiale der Orte darzustellen. Dafür wurden die Eigentumsverhältnisse sowie die Nutzung ermittelt, Mängel und Konflikte aufgezeigt und bestehende Baulücken lokalisiert. Im Fazit sieht das Entwicklungskonzept zum einen die Potentiale in den Baulücken im Ortskern, welche aber fast ausschließlich durch Bodenneuordnung nutzbar gemacht werden können. Zum anderen sollten leerstehende Gebäude, viele davon Scheunen und Nebengebäude ehem. landwirtschaftlicher Anwesen, reaktiviert werden. Um langfristig die dargestellten Konflikte lösen zu können wurde im Jahr 2019 der Antrag auf Aufnahme in das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm gestellt.

Da auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen für die Gemeinde die beschriebenen Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, plant die Gemeinde auf Gemeindegrund in Ippesheim und Bullenheim jeweils ein kleines Baugebiet um der Nachfrage an Baugrund, vor allem durch junge Familien, Rechnung zu tragen.

* „Modellplanung Ippesheim“, 1988; „Integrierte Räumliche Entwicklung“ 2014; Ausführungen H. Lieberger

** „Innenentwicklungskonzept“, 2018, Plan7; Auftraggeber: Burgbernheim, Marktbergel, Illesheim, Gallmersgarten, Uffenheim, Ippesheim, Ergersheim, Hagenbüchach

1.2 Planungserfordernis, Ziel

Der Markt Ippesheim ist, wie im Entwicklungskonzept vorgeschlagen, bestrebt, den Innenbereich der Ortslagen zu beleben. Dennoch besteht parallel dazu der Bedarf an Wohnbauflächen. Dies erfordert die Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung, zumal hierfür derzeit nur eine Fläche im Außenbereich – in direkter Anbindung an die bestehende Bebauung – zur Verfügung steht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spreussberg III“ erforderlich.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ippesheim hat daher in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spreussberg III“ beschlossen. Die Aufstellung 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 der Marktgemeinde Ippesheim und hat eine Fläche von ca. 11.947 qm. Er umfasst ein Gebiet zwischen dem „Seinsheimer Weg“ und der Straße „Am Eulenbuck“ im Bereich der Flurbezeichnung „Am Bullenheimer Weg“. Die Fläche schließt im Süden direkt an das Wohngebiet „Spreussberg“ an. Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 1961, 1951 und 2014/1.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

1.5 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, welches das bestehende Siedlungsgebiet zur freien Landschaft hin abrunden soll. Ziel ist es, der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, 2020/ 2021) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

1.6 Erschließung/ Baukonzept

Die im Kernort südlich des Bebauungsplangebietes vorhandenen Straßen – Seinsheimer Weg und Am Eulenbuck - werden fortgeführt und mit der geplanten Straßenführung im Baugebiet miteinander in Ost-West-Richtung verbunden. Sie bilden die Erschließungsstraßen des Baugebietes. Die bestehende straßenbegleitende Bebauung mit Wohnhäusern (Einfamilienwohngebäude) Am Eulenbuck und Seinsheimer Weg wird im Geltungsbereich fortgeführt.

Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass Einzelhäuser entstehen können, gleichzeitig aber auch eine Durchgrünung des Baugebietes in den Hausgärten möglich ist.

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

Die Dimensionierung der geplanten Straße ist so gewählt, dass im Straßenraum zusätzlich öffentliche Stellplätze errichtet werden können.

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 der Marktgemeinde Ippesheim.

Es ist sinnvoll, vor Veräußerung der Grundstücke die notwendigen Flurstückszerlegungen und Flurstücksverschmelzungen für die geplante Grundstückseinteilung zu veranlassen. Bis dahin sollte ein Beschluss über die Vergabe des Straßennamens und der Hausnummern vorliegen.

1.8 Flächenbilanz / Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	11.947 qm
Wohnbaufläche, netto ca.	8.232 qm
Verkehrsfläche und Stellplätze, öffentlich, ca.	2.098 qm
Fußweg an der Nordgrenze des Geltungsbereichs, ca.	485 qm
Grünfläche öffentlich, incl. Fläche für Retentionsbecken (RÜB)	1.132 qm

Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand Juli 2021.

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).

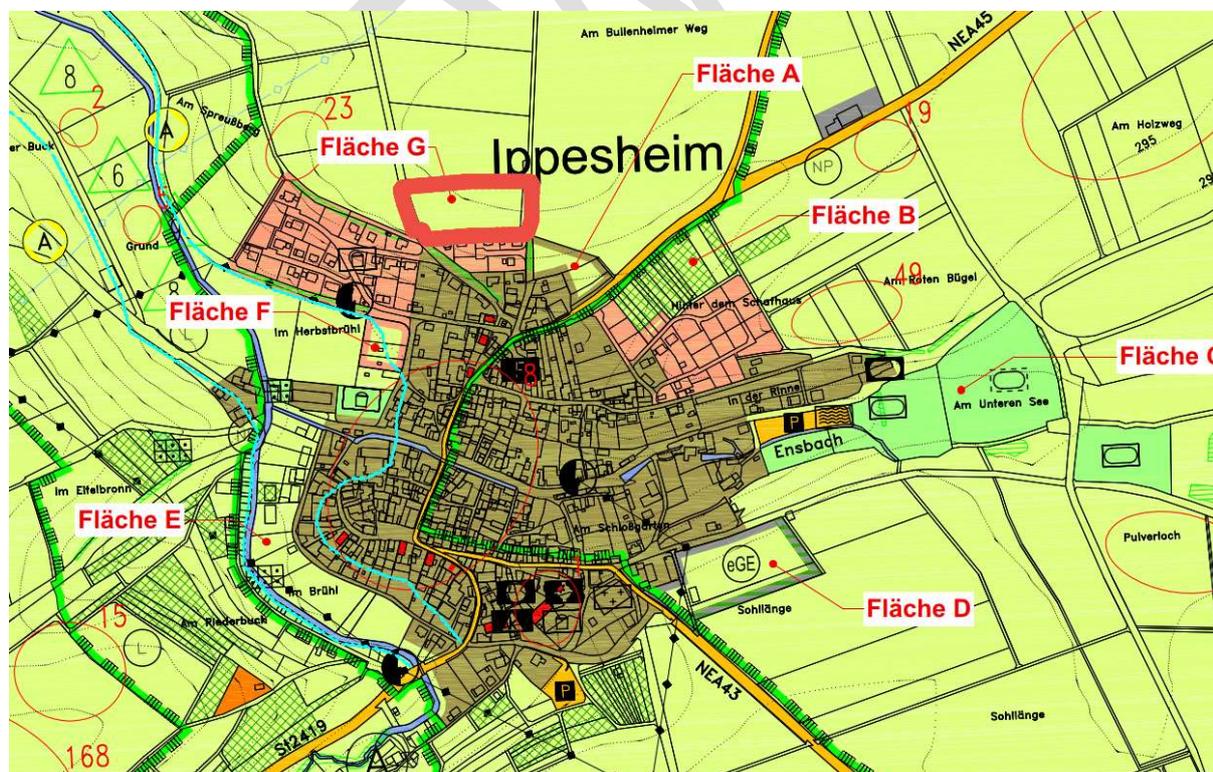
Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

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 Herrnberchthaim erarbeitet. Der Bedarfsnachweis ist Teil der Begründungen zu den Bebauungsplänen „Spreussberg III“ und „Zu den Weinbergen II“ als Anlage Nr. 2 beigefügt.

2.1 Flächenpotentiale außerhalb des Kernortes in der Marktgemeinde Ippesheim

Ippesheim - Prüfung von Alternativen / Standortwahl



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

Die Prüfung der Alternativen zur Standortwahl ist dem Bedarfsnachweis unter Nr. 2.2 zu entnehmen.

Die mit „G“ bezeichnete Fläche im Bereich der Fl. Nr. 1961 ist im Eigentum der Marktgemeinde Ippesheim.

Nach Überprüfung der Flächen A bis G steht für die Gemeinde im Ortsteil Ippesheim **nur die Fläche G** für eine kurzfristig mögliche Baulandausweisung zur Verfügung (s. Bedarfsnachweis).

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplanung

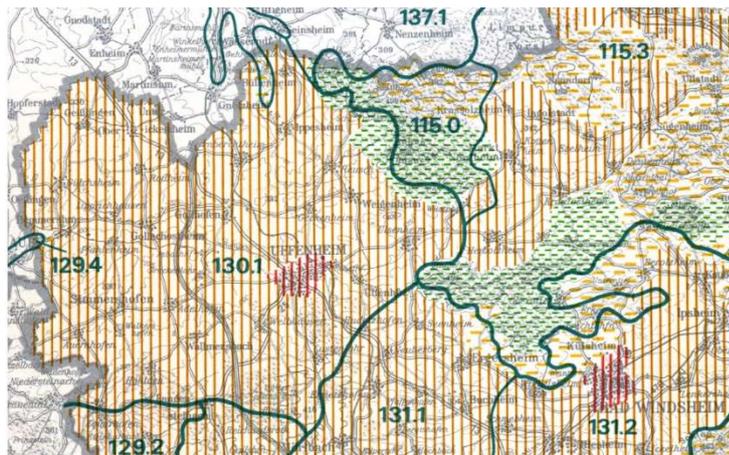
Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Der Markt Ippesheim liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.



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



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

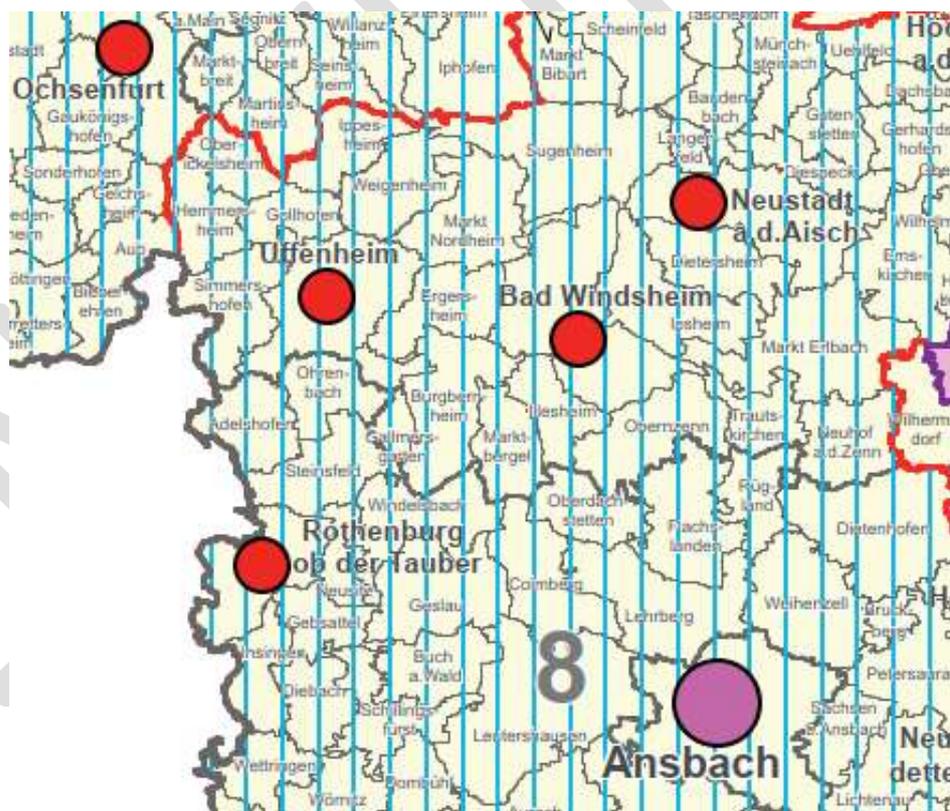


Das Gemeindegebiet liegt gemäß Regionalplan naturräumlich innerhalb des „Ochsenfurter und Gollachgau“ (Haupteinheit 130) in der Untereinheit 130.1 „Uffenheimer Gau“. Für Ippesheim wird in der Begründungskarte ökologisch-funktionelle Raumgliederung „intensive Landnutzung“ vermerkt.

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.



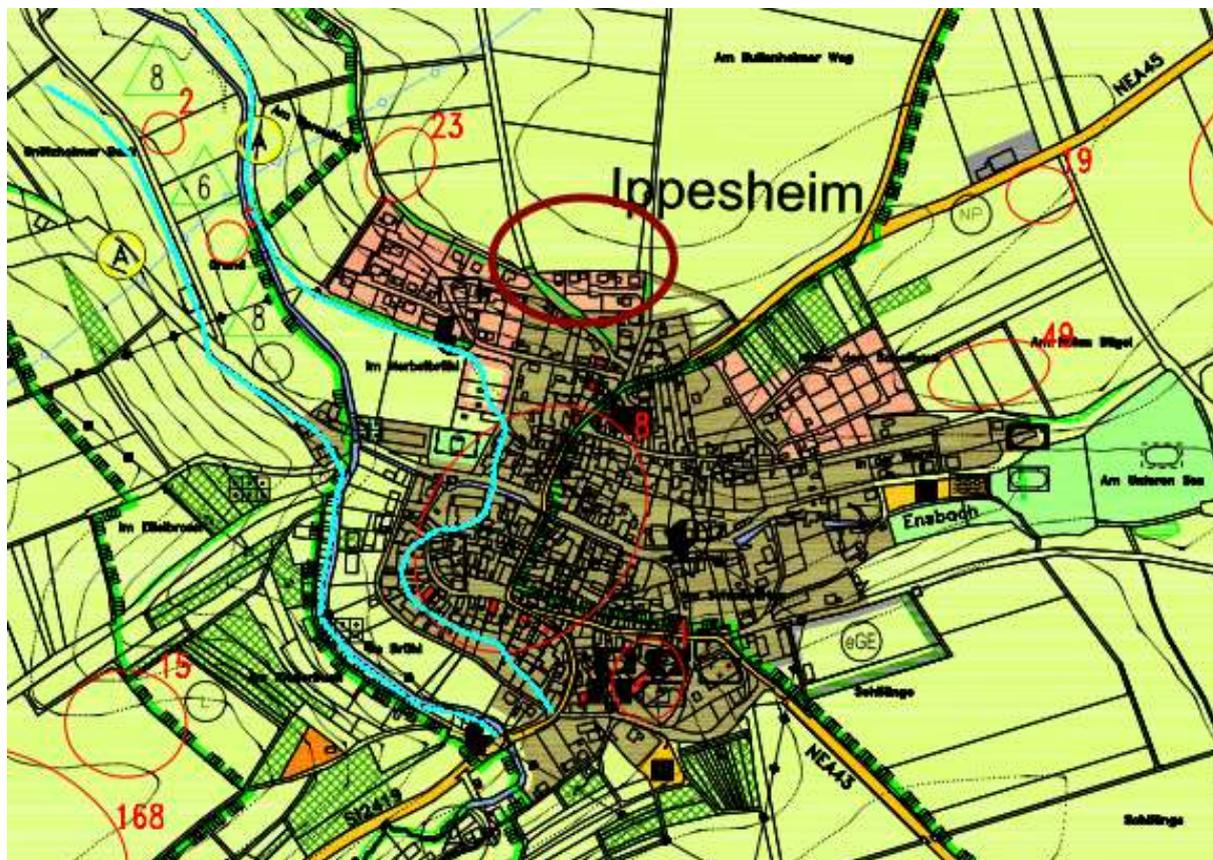
Ausschnitt LEP 2018, Bay. Staatsministerium der Finanzen, Landesentwicklung und Heimat

Der Markt Ippesheim 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 Ippesheim als Fläche für „sonstige Landwirtschaft“ dargestellt.



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 „Spreussberg III“ 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 unbebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die bereits südlich und süd-westlich bestehende Bebauung wurde auf der Basis rechtskräftiger Bebauungspläne errichtet. In der näheren Umgebung sowie innerhalb des Ortsgebietes besteht derzeit keine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen (s. 1.1 Anlass der Aufstellung und 2.1 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

In Herrnberchtheim wird derzeit für das Flurstück Nr. 147 ein Bebauungsplanverfahren für den Grundstückseigentümer durchgeführt. Hier sollen auf ca. 3.400 qm Grundstücksfläche zwei Bauplätze für die Familie des Eigentümers entstehen.

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

4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Ortslage, Topographie

Der Markt Ippesheim liegt, als größte Weinbaugemeinde Mittelfrankens, im Tal der Iff auf einer Höhe von ca. 270 – 290 m ü. NN. Am westlichen Rande der Ausläufer des Naturparks Steigerwald gelegen, steigt hier das Gelände zur Weinbau-Kulturlandschaft der Region „Weinparadies Franken“ an. Die größten Erhebungen sind hier Schloss Frankenberg und der Bullenheimer Berg mit einer Höhe von bis zu ca. 450 m ü. NN, weiter westlich der Scheinberg mit 498 m ü. NN.

Das Baugebiet erreicht man über die beiden aus dem Kernort ansteigenden Straßen „Seinsheimer Weg“ und „Am Eulenbuck“. Das vorgesehene Plangebiet selbst steigt auf seiner Gesamtlänge von ca. 75,00m nach Norden um ca. 4,0m an. Von der südlichen Plangrenze an fällt das Gelände zur Ortsmitte hin ab.

4.2 Umgebung

Südlich und westlich der geplanten Baufläche befindet sich ein Wohnquartier mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung mit Einzelhauscharakter. Nördlich des Plangebietes liegt, auf einer Ebene inmitten landwirtschaftlicher Flächen, ein kleiner und wenig genutzter Sportflugplatz mit Ultraleicht-Flugschule.

Bei dem direkt an die bereits bestehende Bebauung anschließenden Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Bis zum Jahresende 2021 ist diese noch an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet. Dieser hat einen Teil der Fläche im Rahmen eines freiwilligen landwirtschaftlichen Förderprogrammes als Blühwiese angelegt. Das Förderprogramm ist zum 31.12.2021 befristet, danach könnte die Fläche wieder als Acker genutzt werden.

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 angrenzenden öffentlichen Straßen (Seinsheimer Weg und Am Eulenbuck) gesichert. Die Wasserleitung führt in der Straße „Am Eulenbuck“ am geplanten Baugebiet vorbei.

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an das Entwässerungsnetz kann sowohl am „Seinsheimer Weg“ als auch „Am Eulenbuck“ an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2.

Das Abwasser wird der Kläranlage Ippesheim zugeführt.

4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 28.10.2020) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. In der näheren Umgebung finden sich jedoch, als Vorstufe zum Bodendenkmal, einige Grabungsschutzgebiete.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Bei den im Denkmalatlas gekennzeichneten Flächen Nr. 1 (D-5-6327-0026) und Nr. 2 (D-5-6327-0023) handelt es sich um Flächen von „Siedlungen Vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Der mit Nr. 3 bezeichnete Bereich (D-5-6327-0018) wird mit „Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder- und Hallstadtzeit sowie der Spätlatenezeit“ 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 liegt eingebettet zwischen dem Landschaftschutzgebiet „Talgründe im Iff- und Gollachgau“ (LSG-00502.03) und dem Naturpark Steigerwald (NP-00014). An den Ortsrändern von Ippesheim befinden sich zudem Biotop-Teilflächen der Biotophaupt-Nr. 6327-0234 „An dem Hangzug zwischen Bullenheim und Ippesheim gelegene Hecken und kleiner Magerrasenrest“. Diese bestehen hauptsächlich aus naturnahen Hecken (97%) und mageren Altgrasbeständen (3%).

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



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, 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 auf der „Ippesheimer Höhe“ gelegen, ist eine Gefährdung durch Hochwasser aus Fließgewässern ausgeschlossen. Das Plangebiet selbst steigt nach Norden noch leicht an (Steigung ca. 4 m auf 75 m Länge).

Als Eingrünung des neuen Ortsrandes ist an der nördlichen Baugebietsgrenze zur freien Landschaft ein mind. 3 m breiter Grünstreifen anzupflanzen. Die Pflanzfläche ist hügel förmig mit einer Höhe von mind. 0,50m anzulegen. Damit soll verhindert werden, dass bei Starkregenereignissen überschüssiges Oberflächenwasser, verbunden mit Humus aus den landwirtschaftlichen Flächen in die Baugrundstücke eingetragen wird.

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 Immissionen/ Lärm

Die Flächen südlich und westlich direkt anschließend sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weiter zum Kernort hin ist die Gebietskategorie Dorfgebiet festgesetzt (B-Plan „Spreussberg“, letzter Stand 24.02.1981). Weiter westlich an den Bebauungsplan „Spreussberg“ anschließend wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Spreussberg II“ (letzter Stand 15.01.1985) ein Allgemeines Wohngebiet erschlossen. Mit dieser benachbarten Bebauung ist mit keinen, die geplante Nutzung in relevantem Ausmaß störenden Emissionen zu rechnen.

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

Das Baugebiet grenzt im Norden, östlich und westlich 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.

Weiter nördlich des geplanten Baugebietes, zwischen Seinsheimer Weg und Bullenheimer Weg, befindet sich in einem Abstand von mind. 420 m zu möglichen Wohngebäuden der Sportflugplatz mit Ultraleicht-Flugschule. Die hiervon an wenigen Tagen zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang mit dem Flugbetrieb verbundenen Lärmimmissionen sind zu dulden.

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 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 dem städtebaulichen Ziel 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 / zwingend festgesetzten 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 Fußbodenoberkante ist in Bezug auf die als neue Geländehöhe festgesetzte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstückszufahrt zu setzen.

Die GRZ bewegt sich mit 0,4 im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen der Baunutzungsverordnung. Bei Beginn des Planungsprozesses war auf Grund des Übergangsbereiches von bestehendem Siedlungskörper zur freien Landschaft eine Grundflächenzahl von 0,3 festzusetzen. Auf Grund der allgemeinen Zielstellung des § 13 b BauGB wurde diese jedoch auf 0,4 festgesetzt.

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 dem Straßenniveau sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die Umgebungsbebauung 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 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 sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze 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. Die vorgesehenen Bereiche sind einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen welche als Stellplatz angerechnet werden kann. Bei indirekter Zufahrt zur Garage muss ein seitlicher Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m eingehalten werden.

Die Marktgemeinde Ippesheim 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 auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen orientiert sich daher am tatsächlichen Bedarf.

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports um mind. 5 m von der öffentlichen Fläche soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden.

Die Regelung in Bezug auf die Einhaltung der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für die Garagenstandorte dient dazu, ein attraktives Wohnumfeld mit unverbauten Freibereichen zu sichern.

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 entsprechend des Planteils Verkehrsflächen festgesetzt.

Die für die Erschließung der Bauparzellen notwendige neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Ortsstraßen „Am Eulenbuck“ und „Seinsheimer Weg“ mit öffentlichen PKW-Parkplätzen (Längsparkbuchten mit öff. Pflanzflächen) und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die detaillierte Planung erfolgt mit der Erschließungsplanung. Zusätzlich wird zur Abgrenzung gegenüber der landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes ein Fußweg mit 3 m Breite festgesetzt.

5.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nrn. 14 und 16 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteils Flächen für die Beseitigung des Oberflächenwassers „Regenrückhaltebecken“ innerhalb öffentlicher Grünflächen festgesetzt.

Für die Retention der Niederschlagswasserableitung wird eine naturnah herzustellende Versickerungsmulde als Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Baugebietes vorgesehen (vgl. Punkt 6.2).

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 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Planteil entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen mit den o. g. Festsetzungen dienen, im Zusammenspiel mit den grünordnerischen Festsetzungen auf Privatgrund, mehreren Funktionen.

Zum einen findet in den straßenbegleitenden Grünflächen Oberflächenwasserableitung und Retention, sowie die Errichtung einer naturnahen Versickerungsmulde als Rückhaltebecken statt.

Zum anderen sollen sich die straßenbegleitenden Bäume und Grünflächen positiv auf die Wohnqualität auswirken.

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

Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme, 2-3 x v., mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm festgelegt. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung um bis zu 3 m abweichen.

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

Tilia cordata (Winterlinde)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Für die Bepflanzung in der Böschung „Am Eulenbuck“ eignen sich z. B. folgende Baumarten:

Acer Platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanoides (Bergahorn)

Laubbäume im Straßenraum tragen dazu bei, durch Schattenbildung und Verdunstung die sommerliche Überhitzung versiegelter Flächen zu verhindern.

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses 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, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt.

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

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Malus Sylvestris (Holz-Apfel)

Pyrus communis (Holz-Birne)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Weitere Obstbäume in Sorten.

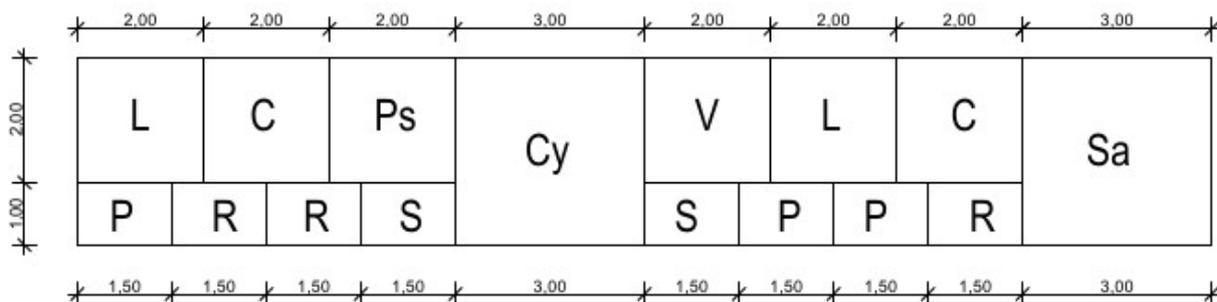
Randeingrünung auf privaten Grundstücken

Auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünflächen an der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes, in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Rückschnitt von auf öffentliche Flächen überhängenden Sträuchern ist

1 x jährlich außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Die Pflanzflächen sind zum Schutz vor Oberflächenwasser gegenüber der Grundstücksfläche und dem nördlich anschließenden Fußweg hügelartig mit einer Höhe von mind. 50 cm anzulegen.

Vorschlag für geeignete Sträucher und Stauden mit Pflanzschema:



Großsträucher:

Cy	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sa	Sorbus aria	Mehlbeere
Sa	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kleinsträucher:

S	Spiraea betulifolia	Birkenbl. Spiere
P	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
R	Rosa rugosa/ Rosa rugosa alba	
R	Rosa majalis/ Rosa Canina/ Rosa arvensis	

mittlere Sträucher:

C	Cornus mas	Kornelkirsche
C	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
L	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
L	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
V	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
V	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ps	Prunus spinosa	Schlehdorn

Stauden als Unterpflanzung:

Alchemilla mollis
Geranium endressii + renardii
Heuchera micrantha "Chocolate Ruffelo"
Waldsteinia ternata

Der festgesetzte Pflanzstreifen dient der Randeingrünung des neuen 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. Die geplante Bepflanzung ergänzt auch die bereits an der Ostgrenze des Baugebietes entlang der Straße „Am Eulenbuck“ vorhandene naturnahe Hecke sowie das an der Westgrenze vorhandene Biotop (vgl. Punkt 4.5).

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Weitere Ausführung siehe Punkt „7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz“.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

5.2.1 Dachform, Eindeckung, Gauben, Kniestöcke

Hauptgebäude

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

Als Dachform der Hauptgebäude werden im mit WA-1 bezeichneten Bereich nördlich der Erschließungsstraße Satteldächer (SD) mit Neigungen von mind. 22°, im mit WA-2 bezeichneten Bereich südlich der Erschließungsstraße werden zusätzlich zu den Satteldächern (SD, mind. 22°) auch Pultdächer (PD) mit Dachneigungen von 10° - 16° und versetzte Pultdächer (PV) mit Dachneigungen von 10° bis 22° zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in naturroten bis braunen Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig. Bei Dachneigungen von 10° - 12° sind auch Blecheindeckungen oder Gründächer zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,50 m über die Außenwände vorspringen.

Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchhäuser sind zulässig, der First muss jedoch mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Gauben und Zwerchhausbreiten dürfen insgesamt 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Kniestockhöhe bei Satteldächern wird mit maximal 62,5 cm festgesetzt. Die Höhe ist von OKFFB innen zur UK Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwandkante außen zu messen.

Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe überschritten werden.

Die Dachlandschaft der Marktgemeinde Ippesheim ist sowohl im Kernort als auch in den Baugebieten (Spreussberg I + II, Roter Bügel) fast ausschließlich geprägt durch Satteldächer in naturroten bis braunen Farbtönen. Im Ort finden sich auch wenige Walmdächer, wie z. B. auf dem ehemaligen Schloss, heute Rathaus. 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.

Das neue Baugebiet bildet zudem in einem Teilbereich den neuen Ortsrand und hat auf Grund der Höhenlage ggf. Einfluss auf die Fernwirkung des Ortes. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen, Gauben, Zwerchhäusern und Anbauten sollen zu einem möglichst harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes beitragen und sich damit positiv auf den Übergang zur freien Landschaft auswirken. Gleichzeitig soll es den Bauwerkern auch ermöglicht werden, andere Dachformen wie Pultdächer und versetzte Pultdächer zu verwirklichen. Durch die nördliche Gebäudereihe zur Landschaft hin abgeschirmt, kann dies in der Hausreihe südlich der Planstraße gemäß den getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

Zur Höhenentwicklung und Einbindung in die vorhandene Topografie siehe wie unter Nr. 4.1 beschrieben.

Garagen und Carports

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports sowohl mit Flach- als auch mit Pultdach zulässig sind. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für geneigte Dächer sind auch Materialien wie Gründächer und Blecheindeckungen zulässig, jedoch aus Gewässerschutzgründen keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

Für die festgesetzte maximale Wandhöhe von 3,0 m ist die Bezugshöhe die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseinfahrt.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur, Landschaft und Kleinklima sowie aus gestalterischen Gründen wird für Flachdächer eine Extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die extensive Begrünung verzögert den Abfluss von Niederschlagswässern und entlastet auf diese Weise die Entwässerungseinrichtungen.

Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Standorte von Restmüll- und Wertstoffbehältern getroffen.

Die Festsetzung zu Restmüll- und Wertstoffbehältern dient dazu, mit ihrer gestalterischen Integration in die Bebauung der privaten Grundstücke eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

5.2.2 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.

5.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung

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

Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden.

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.

5.2.4 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, insbesondere das Anlegen von geschotterten Steingärten, 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.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

6.1 Erschließung, Versorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Am Eulenbuck“ und „Seinsheimer Weg“ (vgl. Punkt 1.6)

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

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

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 Straße „Am Eulenbuck“ am geplanten Baugebiet vorbei.

6.1.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

6.1.3 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Diese Hinweise ergeben sich aus den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche im Rahmen von Beteiligungsverfahren zu Bebauungsplänen abgegeben werden.

6.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert abzuleiten.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasser- und Regenwasserkanal soll in der geplanten Straße oberflächennah verlegt werden, d. h. eine Entwässerung der Keller kann dann nur über entsprechende Hebeanlagen erfolgen. Damit kann ein Beitrag zur wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes geleistet werden.

Das Schmutzwasser wird über einen bereits in der Straße mit der Fl. Nr. 2014/2 in der Nähe des Baugebietes bestehenden Freispiegelkanal der Kläranlage Ippesheim zugeführt.

Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser soll ortsnah versickern. Dies erfolgt über die die Planstraße A begleitenden versickerungsfähig ausgebildeten Grünflächen sowie eine naturnah herzustellende Versickerungsmulde (in der Planzeichnung: Regenrückhaltebecken) an der Ostgrenze des Baugebietes. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen eines geologischen Gutachtens nachzuweisen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu bemessen und festzulegen.

Überschüssiges Regenwasser wird bei Bedarf in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Eulenbuck“ abgeführt. Da der Regenwasserkanal im Kernort in den Ensbach mündet und das Regenwasser im weiteren Verlauf dann in die Iff eingeleitet wird, ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke (DWA-M-153, DWA-A-117) zu erstellen.

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken - Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken in unterirdischen Regenwasserzisternen zurückzuhalten und möglichst zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Stauvolumen ist mit 1 cbm je 40 qm Dachfläche nachzuweisen. Überschüssiges Regenwasser kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Diese Empfehlung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen 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.

Zusätzlich sollen die im Zuge der Erschließungsstraße vorgesehenen öffentlichen Parkplatzflächen ebenfalls mit versickerungsaktiver Oberfläche hergestellt werden.

6.3 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung berücksichtigt. Die vorgesehene Verkehrsfläche ist hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. ausreichend, so dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden kann.

7. Umweltbelange - Schutzgüter

7.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spreussberg III“ 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 Wohngebiet positiv zu bewerten.
- b. Die landwirtschaftliche Fläche wurde vom Vorbesitzer aufgegeben und konnte bereits durch die Marktgemeinde erworben werden. Zur zwischenzeitlichen weiteren Nutzung wurde ein Landwirt gewonnen, welcher die Fläche gemäß Pachtvertrag bis Ende des Jahres 2021 landwirtschaftlich bewirtschaftet.
- c. Die Verfügbarkeit anderer Wohnbauflächen wurde geprüft, siehe unter Punkt 2 (Bedarfsnachweis) und Punkt 3.4 (andere Bebauungspläne). Derzeit stehen der Marktgemeinde Ippesheim nur in sehr geringem Maße andere Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele 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 Ackerfläche bestimmt. Dabei ist, bei der verhältnismäßig kleinen Fläche, von einer mäßigen 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 und zur Gartenbewässerung verwendet 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 lehmigen Bodenstruktur nur in begrenztem Maß möglich. Das restliche Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken verzögert in den Ensbach eingeleitet werden.

Daher 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 Lage im Außenbereich wurde das Gebiet im Vorfeld im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP – untersucht.

Im Rahmen der Begehungen durch den Diplombiologen Heinrich Beigel wurde das Potential der Fläche in Bezug auf den möglichen Artenbestand untersucht. Ein besonderer Aufwuchs von Gehölzen sowie planungsrelevante Insekten sind demnach nicht vorhanden. Ebenso sind auf dem Grundstück keine Strukturen vorhanden, welche für Amphibien essenziell wären.

Das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (saP) vom August 2021 des

Diplombiologen Heinrich Beigel
 Reusch Hs. Nr. 100, 97215 Weigenheim

wird als Teil der Begründung – siehe Anlage 1 – mit aufgenommen und bewertet.

Nach Untersuchung der zu bewertenden Parameter kommt der Fachbeitrag zu dem Schluss (siehe dort Seite 16) dass, bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind dabei zu berücksichtigen:

Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP:

V1	Zeitlich beschränkte Gehölzpflege
saP S. 6	Gehölzpflege-Arbeiten im Eingriffsbereich müssen zum Schutz vorkommender freibrütender Vogelarten in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Das gilt auch für den künftigen Pflege-/Rückschnitt der Gehölze entlang der Ränder, insbesondere entlang des geplanten Fußweges am Nordrand des Baugebietes nach Abschluss der Bauarbeiten. Dadurch wird vermieden, dass Nester, die frei im Gehölz oder am Boden im Schutz von Gehölzen angelegt werden, zerstört werden. (s. § 39 BNatSchG)
V2	Zeitlich beschränkte Bodenarbeiten (Bodenbrüter)
saP S. 6	Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d. h. Mitte August bis Mitte März.
V3	Ökologische Baubegleitung (Alternative zu V2)
saP S. 6	Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 2 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit Umgriff (mindestens 20 m ab Baufeldgrenze) ist auf Bruten zu kontrollieren und das Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.
V4	Schwarzbrache (Kombination mit V3)
saP S. 6	Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, wird im Frühjahr eine Schwarzbrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (max. bis Mitte Juli) wiederholt werden.
V5	Zeitlich beschränkte Bodenarbeiten (Reptilien)
saP S. 7	An den wegbegleitenden Böschungen (s. Darstellung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) im Bereich des Weges „Am Eulenbuck“ und am „Seinsheimer Weg“ dürfen Eingriffe wie Baufeldfreimachungen und Erdbewegungen zum Schutz überwinternder Eidechsen bzw. ihrer Gelege nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September durchgeführt werden, je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

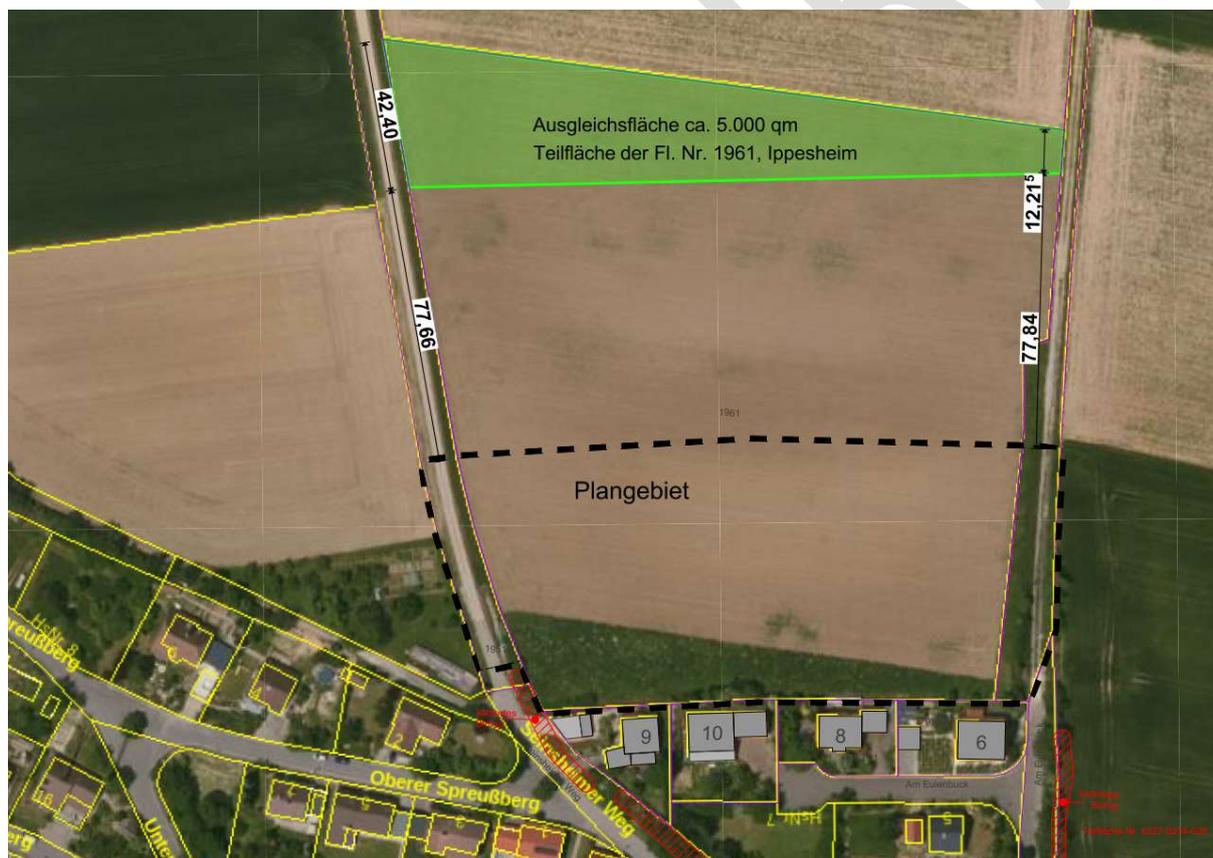
V6	Habitatverbesserung für die Grauammer
saP S. 7	Pflanzung von einzelnen, schnellwachsenden Gehölzen an der Wegböschung „Am Eulenbuck“ und Errichten von fünf bis sechs Sitzwarten am Südrand der Ausgleichsfläche, siehe CEF. Diese dienen auch als sichtbare Grenzzeichen entlang der Ackergrenze.

Da Gefährdungen lokaler Populationen gegeben sind, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität notwendig:

(CEF-Maßnahme: continuous ecological functionality-measures / Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion; Die gesetzliche Grundlage ergibt sich aus § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG.)

Anlage einer Ausgleichsfläche - CEF-Maßnahme für Feldlerche, Schafstelze und Grauammer

Als geeignete Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Teilfläche der Fl. Nr. 1961 Gemarkung Ippesheim nördlich des Plangebietes ausgewählt. Der Abstand zum geplanten Baugebiet beträgt mind. 77 m, die Fläche ist, um die Bewirtschaftung der verbleibenden Ackerfläche zu erleichtern, keilförmig und an der schmalsten Stelle mind. 12 m breit.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Die Ausgleichsfläche Fläche muss mind. 10 m breit sein und eine Größe von 0,5 ha ausweisen. Dabei hat die Herstellung und Pflege der Fläche gemäß der „saP-Arbeitshilfe-Feldlerche“ des Bay. Landesamtes für Umwelt, 24.11.2020, als Blühfläche oder Ackerbrache mit lückiger Aussaat bei Erhalt von Rohbodenstellen zu erfolgen. Es dürfen weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen. Eine mechanische Unkrautbekämpfung darf nicht durchgeführt werden.

Bei der Herstellung der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme deren Umsetzung vor dem Eingriff, also vor der Erschließung des Baugebietes, in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt wird. Damit kann die ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Die gesetzliche Grundlage ergibt sich aus §44 Abs. 5 i. V. mit § 15 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung).

Bewertung:

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz erfolgt gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP). Bei der Nutzbarmachung der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland werden, unter Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sein.

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 (B-Plan Spreussberg II, allgemeines Wohngebiet) an. Die in § 13b BauGB vorgesehene maximale Grundfläche von 10.000 qm wird 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 Juli 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 Herrnberchtheim wurden auf ihre Flächenpotentiale hin untersucht (vgl. Bedarfsnachweis). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vorhandene Baulücken und Leerstand für die Kommune 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 zum Landschaftsschutzgebiet mit einem hohen Potential für die Naherholung.

Entsprechende Anfragen und eine steigende Wohnraumnachfrage erfordern die Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung welche langfristig qualitätvolles Wohnen innerhalb der Marktgemeinde ermöglicht.

Der durch die Erschließung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungs- und Schulplätzen für Kinder kann durch die in der Verwaltungsgemeinschaft vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

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

9.2 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 Anwendungsvoraussetzungen für das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – sind somit gegeben.

10. weitere Informationen zum Verfahren

10.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Spreussberg III“ wird im Verfahren 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.

10.2 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.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand da es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne besonderen Aufwuchs von Gehölzen handelt und keine planungsrelevanten Insekten vorkommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, siehe Punkt 7.5) welche dies bestätigt, wurde durchgeführt. Im Ergebnis werden entsprechende

Maßnahmen zum Artenschutz für Feldlerche, Schafstelze und Grauammer sowie Reptilien (CEF-Maßnahme sowie Vermeidungsmaßnahmen) definiert. Diese sind entsprechend umzusetzen.

Im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen wird 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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Spreussberg III“,
Stand 12.08.2021/ 03.09.2021-ND



Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

II Anlagen

Nr.	Fachbeitrag/ Gutachten	Bearbeitung durch	Datum
Anlage Nr. 1	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	Diplombiologe Heinrich Beigel Reusch Hs. Nr. 100, 97215 Weigenheim F: 09842/9 55 50 E: heinrich.beigel@t-online.de	August 2021
Anlage Nr. 2	Bedarfsnachweis gem. der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 07.01.2020) des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie	Beil Baugesellschaft mbH, Chemnitzer Straße 21, 91564 Neuendetteslau Bearbeitung: N. Drießlein, Planungsbüro Ansbach F: 0981/ 18884-814 E: nanna.driesslein@beil-bau.de	12.04.2021