

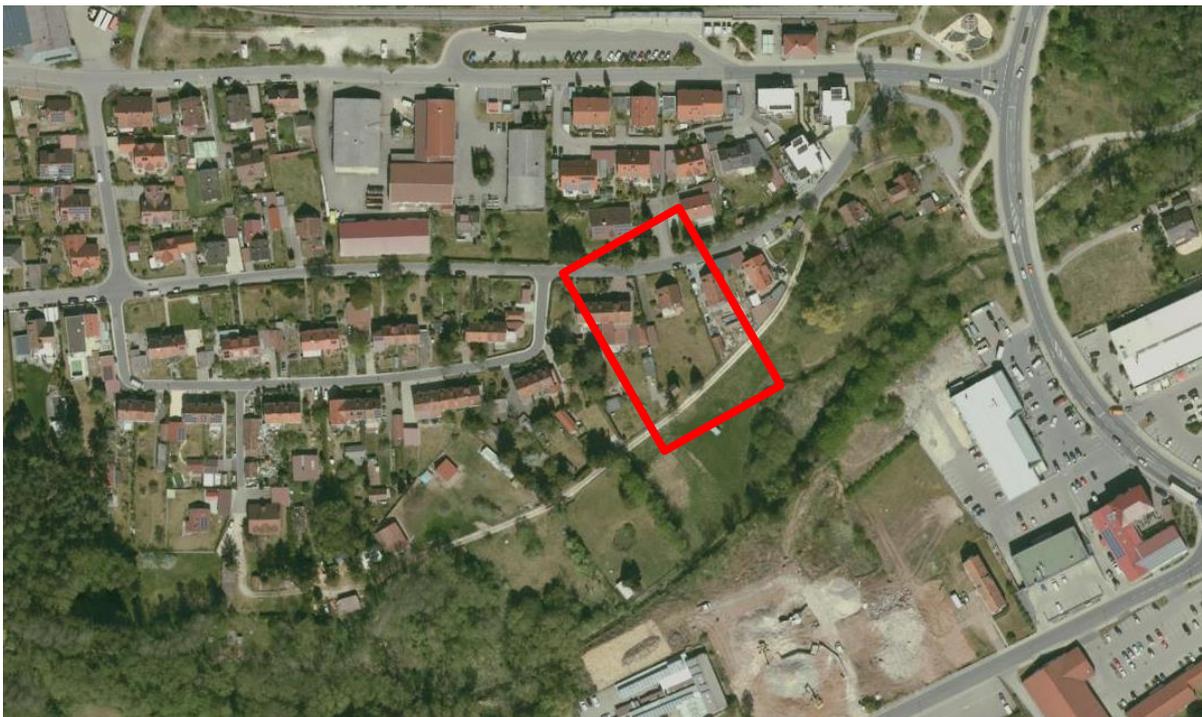


Stadt Hilpoltstein

Landkreis Roth

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“

Begründung



Entwurf vom 25.03.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Hilpoltstein
vertreten durch
1. Bürgermeister Herrn Markus Mahl

Marktstraße 1
91161 Hilpoltstein

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Nicolas Schmelter**
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK

Planstand: Entwurf vom 25.03.2021

Nürnberg,
TB | MARKERT

Hilpoltstein,
Stadt Hilpoltstein

Rainer Brahm

1. Bürgermeister Markus Mahl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	4
A.1	Anlass und Erfordernis.....	4
A.2	Ziele und Zwecke.....	4
A.3	Beschreibung des Vorhabens	4
A.4	Verfahren.....	5
A.5	Ausgangssituation.....	5
A.5.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.5.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5.3	Kampfmittel und Altlasten	7
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.6.1	Übergeordnete Planungen.....	8
A.6.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	11
A.6.3	Naturschutzrecht.....	12
A.6.4	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
A.6.5	Wasserhaushalt	15
A.6.6	Immissionsschutz.....	15
A.6.7	Denkmalschutz.....	16
A.7	Planinhalt.....	16
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.7.2	Art der baulichen Nutzung	16
A.7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	17
A.7.4	Wand- und Gebäudehöhen	17
A.7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
A.7.6	Zufahrten, Stellplätze	18
A.7.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	18
A.7.8	Grünordnung	19
A.7.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
A.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	21
A.8.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	21
A.8.2	Fazit.....	22
B	Rechtsgrundlagen	22

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Hilpoltstein verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Stadtgebietes zu sichern und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Boden weiterzuentwickeln. Daher wurde schon vor Jahren der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 14 „Bahnhof-Adalbert-Stifter-Str.“ geändert, um eine Nachverdichtung mit dreigeschoßigen Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr.19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“ besteht seit dem Jahr 2007 und setzt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest. Im Geltungsbereich sind bisher Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Für das Flurstück Nr. 818 liegt eine Bauanfrage der Fa. Netter Bauart für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten vor.

Die Stadt Hilpoltstein möchte in diesem innenstadtnahen Baugebiet die vorgesehene Nachverdichtung ermöglichen und die Änderung im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchführen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Mit dem geplanten Vorhaben soll dem Bedarf an Wohnraum in Hilpoltstein, der sinnvollen Innen- bzw. Nachverdichtung sowie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.

Das bestehende Baugebiet Hilpoltstein Nr. 19 „Eichendorffstr./Gänsbach“ soll in Hinblick auf mehrere Punkte angepasst werden, u.a.:¹

- Maximal zulässige Traufhöhe
- Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Oberkante des Fertigfußbodens
- Oberkante Fertigfußboden EG bis Schnittlinie Außenwand mit Dachhaut

A.3 Beschreibung des Vorhabens

Geplant sind Gebäude mit drei Vollgeschossen, von denen jeweils eins im Dachgeschoss liegen wird. Die Satteldächer weisen eine Dachneigung von 25 bzw. 30 Grad auf. In den Gebäuden sollen jeweils 4 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Wohngebäude sind über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Die Zufahrt erfolgt von der Adalbert-Stifter-Straße aus. Hier sind auch 6 ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Zwei Stellplätze liegen am Anliegerweg im Süden des Grundstücks. Der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt von der Straße bis zum Anliegerweg etwa 3 m und wird durch eine Höhenstaffelung der Gebäude bzw. durch Stützmauern überwunden.

¹ Stadt Hilpoltstein, 29.05.2020: Bekanntmachung, 2. Änderung des Bplans Hilpoltstein Nr. 19; Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsabschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

A.4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung als angemessen eingeschätzt, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt rund 1.300 m² und setzt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von bis zu 0,75 eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für die vorliegenden Bebauungsplanänderung auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

A.5 Ausgangssituation

A.5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“ befindet sich westlich des Altstadtrings und südlich der Adalbert-Stifter-Straße. Das Gebiet grenzt im Süden an die naturnahen Flächen im Gänsbachtal, von denen es durch einen Feldweg und eine Trafostation getrennt wird. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr.19 beträgt ca. 2,24 ha. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m².

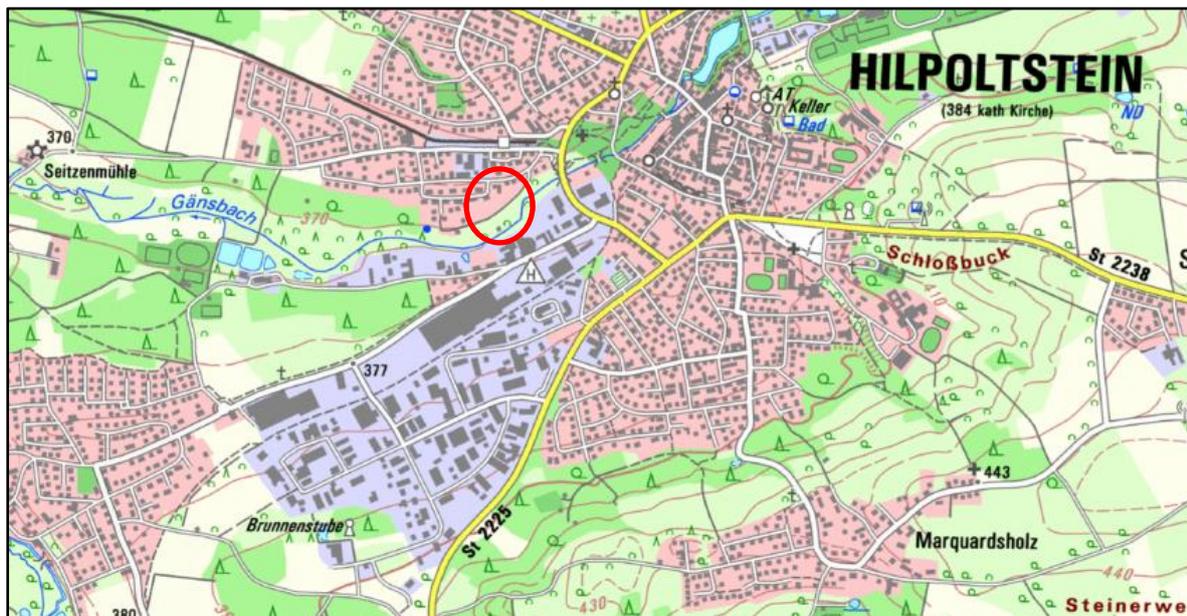


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet dargestellt) im Stadtgebiet (Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)

A.5.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst ist als Wohngebiet gewidmet. Das Wohngebiet ist maßgeblich von freistehenden ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern mit Gartenflächen geprägt. Der südwestlich an das Vorhaben angrenzende Teil des Bebauungsplans ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Größe der Baugrundstücke variiert zwischen ca. 250 m² bis 1.800 m².

Das Plangebiet gehört mit einer Größe von ca. 1.300 m² somit schon zu den größeren Flurstücken im Bebauungsplan Nr. 19.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. Im Norden befindet sich das Bebauungsplangebiet „Bahnhofstraße/Adalbert-Stifter-Str.“ mit dem Bahnhof Hilpoltstein, und den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen (Gleise, Bushaltestelle, Bahnsteig, etc.). Sie stellt eine wichtige Anschlussstelle an den örtlichen und regionalen Personennahverkehr dar.

Im Süden verläuft der Gänsbach, der mit seinen umgebenden Grünflächen als wichtiger innerstädtischer Grünzug dient. Im Westen grenzt der Untersuchungsraum an weitere Wohnbebauung. Im Osten befindet sich der Altstadtring, als wichtigste Erschließungsstraße in der Innenstadt.

A.5.2.1 Nutzungen

Das Grundstück war bis zum vergangenen Jahr mit einem Einfamilienhaus (E+D) bebaut. Im Südwesten des Grundstücks grenzt eine Trafostation an.

Der Anliegerweg im Süden dient neben der Erschließung der Gänsbachauhe lediglich als rückwärtige Erschließung der Gartengrundstücke. Er ist nicht ausgebaut. Die Adalbert-Stifter-Str. ist die Haupteerschließung im Gebiet und trennt eine reine Wohnnutzung südlich, von einer Mischnutzung mit Gewerbebetrieben nördlich der Straße.



Abbildung 2: Adalbert-Stifter-Str. in Blickrichtung Westen mit dem Bestandsgebäude (offener Dachstuhl)

A.5.2.2 Verkehrserschließung

Die Adalbert-Stifter-Str. ist die Haupteerschließungsstraße südlich der Bahnhofstraße und mündet in den Altstadtring, der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsstraße. Der Anliegerweg im Süden gehört nicht zu den örtlichen oder überörtlichen Wander- und Radwanderwegen und wird daher kaum für die Naherholung genutzt.

Als öffentliche Verkehrsmittel steht der Bahnanschluss am nahegelegenen Bahnhof und verschiedene Buslinien zur Verfügung. Hier sind beispielsweise Verbindungen nach Nürnberg über Roth und in Richtung München über Allersberg möglich.

A.5.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 mit seiner Teilfortschreibung im Jahr 2018 zufolge befindet sich das Mittelzentrum Hilpoltstein im Landkreis Roth in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausrei-

chend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (LEP 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).

A.6.1.2 Regionalplan Nürnberg (7)

Hilpoltstein gehört zur Planungsregion Nürnberg (7) und liegt im ländlichen Teilraum, im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Wie in Abb. 3 zu sehen ist, wird Hilpoltstein als Mittelzentrum eingestuft.

Naturräumlich ist Hilpoltstein der Haupteinheit 113 - Mittelfränkisches Becken mit der Untereinheit 113.5 – Nürnberger Becken und Sandplatten zuzuordnen. Die örtliche Nutzung ist der Kategorie „Intensive Landnutzung“ zuzuordnen.

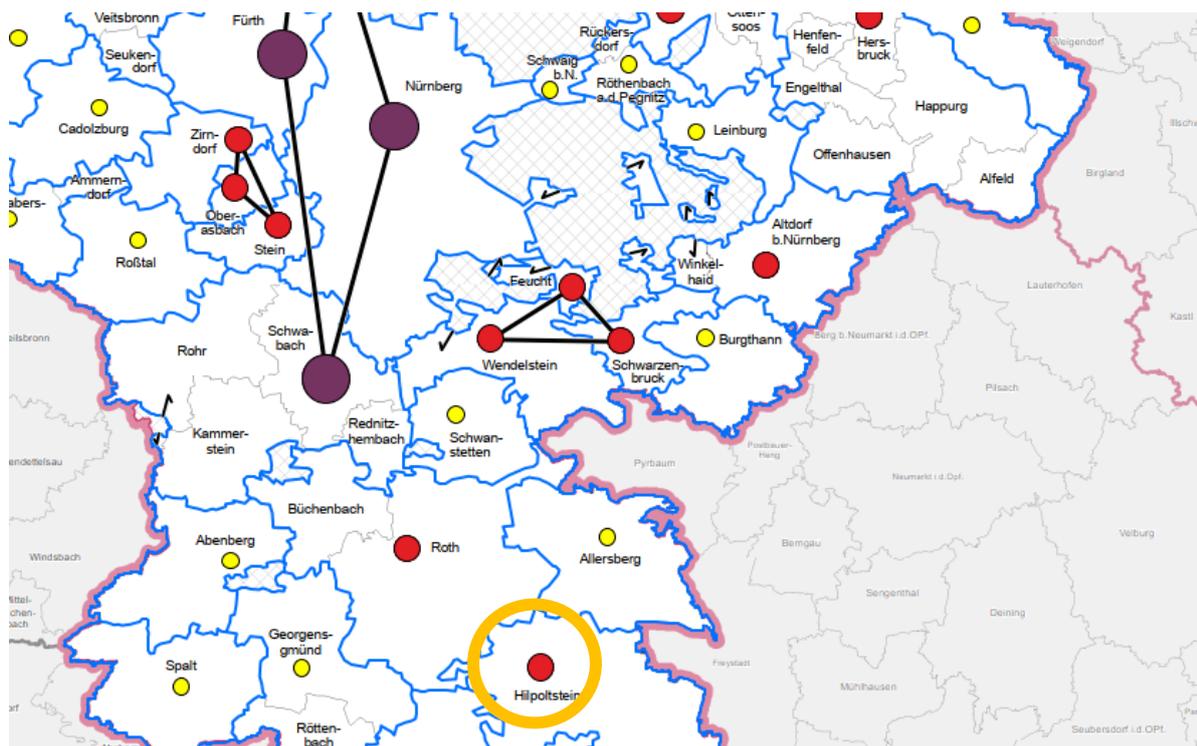


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan; Begründungskarte 3 Zentrale Orte u. Nahbereiche (Stand: 22.06.2020)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:²

- Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden. (2.1.3)
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (3.1.2)
- Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb in den folgenden regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden. (3.1.4)
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsver-sorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden. (3.2.2)

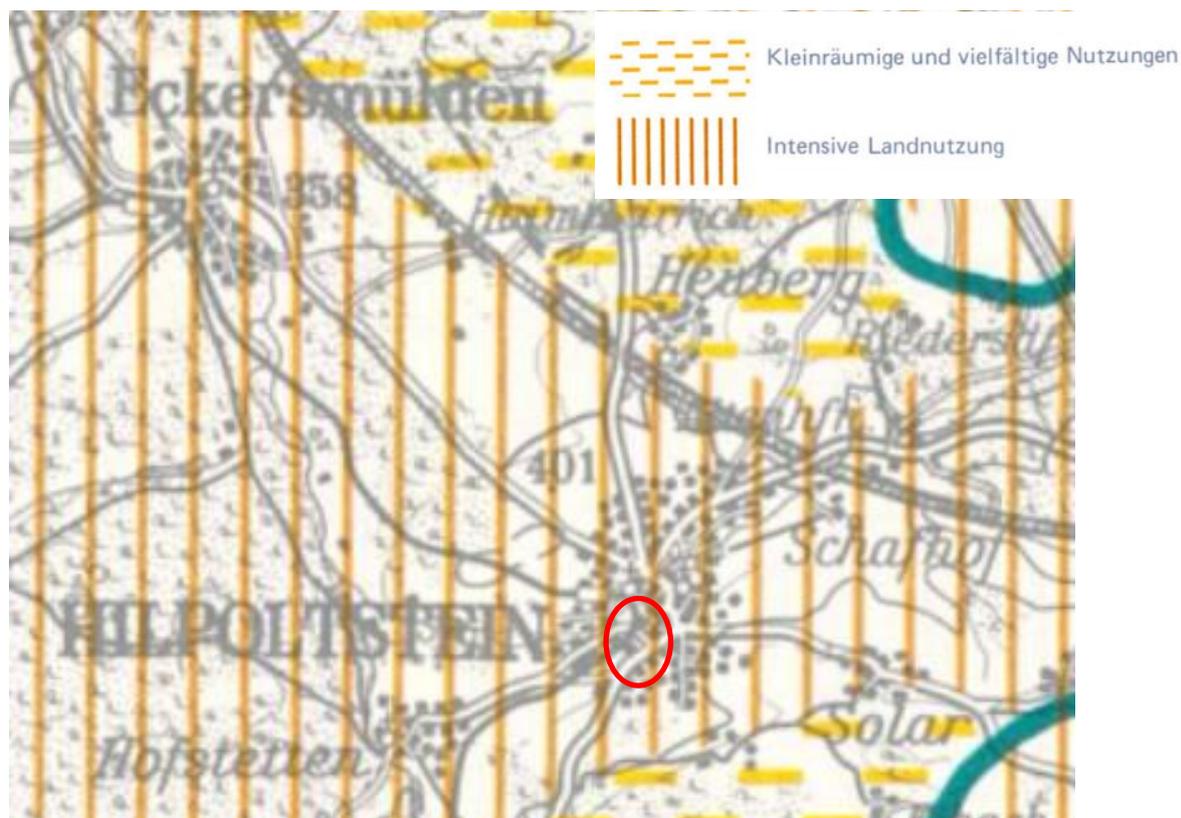


Abbildung 4: Ausschnitt aus Regionalplan Planungsregion Nürnberg – ökologisch-funktionelle Raumgliederung Begründungskarte 1 (Stand: 01.01.2015)

² Planungsverband Region Nürnberg: Der Regionalplan, Kapitel 2 und 3, online unter: <https://www.nuernberg.de/internet/pim/textteilalt.html> (28.10.2020)

A.6.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung insbesondere hinsichtlich einer bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum (vgl. LEP Kapitel 1.1.1). Dabei werden bestehende Entwicklungsmöglichkeiten in einer verkehrlich günstigen Lage flächensparend genutzt. Das Ziel der reduzierten Flächeninanspruchnahme sowie der Innenentwicklung und Außenentwicklung (vgl. LEP Kapitel 3.1 und 3.2) wird dabei durch bauliche Nachverdichtung in einem Raum mit hoher Wohnnachfrage ermöglicht.

Entsprechend der durch das LEP beabsichtigten Ausrichtung der Energieversorgung (LEP Kapitel 6.1.1 + 6.1.2) richtet sich die Planung stark auf die mögliche Nutzung solarer Energie aus. Dies zeigt sich etwa durch die vorgesehene Firstrichtung.

A.6.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 19 ist als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Nördlich grenzt die Mischbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 14 an und im Süden eine Grünfläche mit dem Überschwemmungsgebiet des Gänsbaches. Angrenzend an die Änderungsfläche ist eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ dargestellt.

Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Hilpoltstein (ohne Maßstab).

A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“ vor. Laut des geltenden Bebauungsplans ist das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die GRZ liegt bei 0,4 und die GFZ liegt bei 0,8. Die Bebauung einer Parzelle ist auf zwei Wohneinheiten sowie auf Doppel- und Einzelhäuser begrenzt. Die maximale Traufhöhe liegt aktuell bei 6 Metern und es sind zwei Geschosse plus ein Dachgeschoss zulässig. Innerhalb der Wohnbauflächen bestehen keine Festsetzungen zur Dachneigung oder zu Dachformen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen ausschließlich die hier getroffenen Festsetzungen gelten.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 19 „Eichendorffstraße/Gänsbach“ (Stand 2017)

A.6.3 Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Nationalparks, EU-Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete im Plangebiet sowie im Einzugsbereich des Planvorhabens. Südlich des Plangebiets am Gewässer „Gänsbach“ befinden sich amtlich kartierte Biotope. Dabei handelt es sich um:

- „Auwald, Röhricht und andere Biotope am Gänsbach westlich Hilpoltstein“, 4 Teilflächen des Biotops Nr. 6833-1156.

Das Plangebiet liegt im „Mittelfränkischen Becken“ (576-113-A-Mittelfränkisches Becken). Folgende ABSP Naturraumziele berühren das Plangebiet selbst nicht. Dennoch werden die folgenden Ziele aufgeführt, da sich im weiteren Einzugsbereich des Vorhabens das Gewässer „Gänsbach“ befindet:³

- Optimierung der Fließgewässer und ihrer Auen und vorrangig Erhalt der Haupttalzüge (Fränkische und Schwäbische Rezat, Rednitz, Roth, Kleine Roth, Aurach, Schwarzach) als Wiesentäler mit offenem Landschaftscharakter, hierzu i.d.R. Erstellung und Umsetzung von Gewässerpflegeplänen
- Förderung einer umweltverträglichen, natur- und ressourcenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Rückführung von Acker-in Grünlandnutzung (mögl. extensiv) auf den nach Agrarleitplan "absoluten Grünlandstandorten" dadurch u.a. Verbesserung des Struktur- und Lebensraumangebotes in der Kulturlandschaft.
- Naturschutzrechtliche Sicherung der vorgeschlagenen Bereiche

³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1995: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (S. 354 ff.)

A.6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.6.4.1 Methodisches Vorgehen

In der vorliegenden Begründung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

A.6.4.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

Der Planungsraum ist bereits weitgehend überbaut. Die Verbreitung von vielen Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich Biber und mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne des § 7 BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Für den **Biber** sind am Gänsbach geeignete Habitatstrukturen vorhanden. Im Vorhabengebiet sind jedoch keine Anzeichen vorhanden, die auf eine zumindest temporäre Nutzung als Habitat hindeuten. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung der Art können demnach ausgeschlossen werden.

Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach **Fledermausart** neben den Gebäudehabitaten (Dachstühle, Fassadenverkleidungen) auch Baumhöhlen. Der Luftraum im Geltungsbereich wird mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat genutzt. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Durch die Planung werden keine Eingriffe in potentiell geeignete Baum- oder Gebäudequartiere oder den Jagdraum ausgelöst. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für **Lurche** oder **Reptilien** sind keine geeigneten Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.



Abbildung 7: Baugrundstück von Süden; Gebäude wurde bereits im Jahr 2020 abgerissen

Libellenarten nutzen oftmals auch gewässerferne Vegetationsstrukturen als Ansitzwarte und Leitstruktur für Jagdflüge. Bei Umsetzung der Bauleitplanung ist jedoch nicht mit dem Verlust von solchen Gehölz- oder Krautbeständen zu rechnen.

A.6.4.3 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Ein Vorkommen der Europäischen Vogelarten nach VRL beschränkt sich aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand vor allem auf die sog „Allerweltsarten“.

Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Arten, wie z.B. Amsel, Blaumeise und Grünfink wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese

Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Brachflächen, der Schilf- und Röhrichtflächen oder der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. direkt am Gänsbach vorhanden sind. Der Änderungsbereich liegt jedoch innerhalb eines Baugebietes und ist nahezu frei von den benannten Strukturen. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen. Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer finden auf dem Grundstück keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe, Verkehr und Haustieren aus den angrenzenden Wohnhäusern ausgesetzt. Uferrohrliche als Brutplatz vom Teichrohrsänger sind im Gebiet nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen von Vogelarten können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

A.6.4.4 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten

Streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht verbreitet.

A.6.4.5 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Bauleitplanung mit großer Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

A.6.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet werden (Ölheizungen, Wärmepumpen, o. a.), sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Es wird auf die Beachtung der beiden DWA-Merkblätter M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – sowie A 138 – Versickerung von Niederschlagswasser – hingewiesen. Falls erforderlich, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Vor der Einleitung in ein Gewässer sind jedoch Regenrückhaltungen vorzusehen.

A.6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in näherer Umgebung der vielbefahrenen Straße „Altstadtring“ sowie in der Nähe des Bahnhofs Hilpoltstein. Sowohl von der Straße als auch von Gewerbebetrieben in der weiteren Umgebung gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

A.6.7 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Nur im weiteren Umfeld (ca. 350m östlich) befinden sich zwei Bodendenkmäler:

- Untertägige Teile des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Altortes von Hilpoltstein (D-5-6833-0262)
- Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Hilpoltstein (D-5-6833-0309)

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 19 beträgt ca. 2,24 ha. Das Änderungsgebiet umfasst das Flurstück 818 mit einer Fläche von ca. 1.300 m² und ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung.

A.7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Dies betrifft der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Ursache für den Ausschluss der genannten Nutzungen ist die beabsichtigte Vermeidung zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastung des als Wohngebiet bestimmten Plangebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes.

A.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO, Geschossflächenzahlen und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 40 von 100 (GRZ 0,4) und eine maximale Geschossflächenzahl von 80 von 100 (GFZ 0,8) festgesetzt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nachfolgend genannten Anlagen wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. Dieser Wert kann um Flächen für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,75 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 0,3 m beträgt.

Nachdem das Gelände bisher in geringerer Bebauungsdichte durch ein Einfamilienhaus Fläche genutzt wurde, wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung ermöglicht. Dies entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt zu einer flächeneffizienten Ermöglichung von Wohnraum im Innenbereich bei. Durch die festgesetzte maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Aus einer hohen Wohnungsdichte resultierende erforderliche Stellplätze können somit platzsparend untergebracht und eine zusätzliche Belastung der Umgebung durch ruhenden Verkehr gemindert werden.

A.7.4 Wand- und Gebäudehöhen

Auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe der Außenwände festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss des WA1 darf eine Höhe bezogen auf NHN (Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016 – DHHN2016) von 374,55 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern, gemessen senkrecht zur Wand an der Außenseite der Umfassungsmauer und bezogen auf die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss von WA1, nicht überschreiten. Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt

im WA 1 = 382,55 m ü.NHN und

im WA 2 = 379,55 m ü.NHN.

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt

im WA 1 = 385,30 m ü.NHN und

im WA 2 = 382,05 m ü.NHN.

Dies dient der Gewährleistung einer geordneten, gleichmäßigen Höhenentwicklung und trägt damit zu einem harmonischen Gesamteindruck des Vorhabengebietes bei.

A.7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO, wird nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als zulässige Ausnahme festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dies dient der Einfügung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld entlang der Adalbert-Stifter-Straße.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² und einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Mit Ausnahme von Einhausungen für Müllgefäße ist an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Zusätzlich ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohnung im Erdgeschoss eine Terrasse von bis zu 17 m² Grundfläche zulässig.

A.7.6 Zufahrten, Stellplätze

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Adalbert-Stifter-Str. aus.

Festgesetzt wird, dass je Wohnung 2,0 Stellplätze nachzuweisen sind. Dies entspricht der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein, während der alte Bebauungsplan lediglich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen hat.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist dabei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die oberirdischen Parkierungs- und Stellplatzflächen sowie Überpflasterungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

A.7.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldach (Dachneigung max. 30 Grad bezogen auf die Horizontale) auszuführen. Die Dacheindeckungen sind ausschließlich aus Dachsteinen oder -ziegeln in roten Farbtönen herzustellen. Es sind nicht engobierte, nicht glänzende Dachsteine oder -ziegel zu verwenden. Dadurch fügt sich die künftige Bebauung des Plangebietes in das bestehende städtebauliche Ortsbild ein. Die Dachform begünstigt darüber hinaus die Nutzung solarer Energie.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig und grundsätzlich parallel zur Dachhaut auszuführen. Eine Aufständigung ist auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig.

Einfriedungen

Zur Eingliederung der künftigen Bebauung in das bestehende Ortsbild sind zudem nur offene Einfriedungen (keine Mauern) ohne Sockel oder Heckeneinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,40 m bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig.

Verwendung nachhaltiger Baustoffe

Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nachhaltige Baustoffe bevorzugt genutzt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige EnergieBeratungsAgentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.

A.7.8 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.7.8.1 Eingrünung

An der Südseite des Baugrundstücks sind zur Eingrünung fünf standortgerechte Laubbäume der unten aufgeführten Liste zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität ist dabei: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Artenliste Bäume

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
Catalpa bignonioides „Nana“	Kugel-Trompetenbaum
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata ‘Greenspire‘	Stadtlinde
Sorbus aria “Magnifica”	Mehlbeere

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind große Stein-/Kiesbeete unzulässig.

.Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind bauliche Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.

A.7.8.2 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.7.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Adalbert-Stifter-Straße, die im Norden direkt an das Plangebiet angrenzt.

Ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Nahwärme, Telefon) ist vorhanden. Somit ist die Erschließung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt über die Anbindung an den bestehenden städtischen Abwasserkanal in der Adalbert-Stifter-Straße. Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind bis zum Kontrollschacht in zwei getrennten Leitungen zu führen.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.8.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei dem betroffenen Baugrundstück handelt es sich um eine Baufläche in innerstädtischer Lage ohne besonderen Wert für den Naturhaushalt oder das Ortsbild.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1.400 m², von denen etwa 1.070 m² künftig als Baufläche für Gebäude, Zugänge, Stellplätze etc. nutzbar sind.

Derzeit dient die Fläche der Wohnnutzung. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Der Vorhabenbereich ist bereits teilversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die derzeitige Nutzung als Wohngebiet bereits vorbelastet.

Im Zuge der geplanten Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt. Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer innerstädtischen Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit durch Emissionen der angrenzenden und umliegenden Straßen beeinflusst. Innerhalb der geplanten Baufläche werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Stellplätzen die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da die Umgebung bereits bebaut ist und keine Einsehbarkeit von der freien Landschaft möglich ist. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird die Auswirkung des Bauvorhabens auf das Ortsbild gemildert.

Im Planungsgebiet oder der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

A.8.2 Fazit

Da es sich um eine innerörtliche, durch die umgebende Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Die Nachverdichtung einer bereits erschlossenen und von Bebauung umgebenen Fläche erfüllt die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)