

## Gemeinde Adelsdorf

### 1. Änderung Bebauungsplan „Adelsdorf I“

#### Begründung zum Bebauungsplan, Stand Entwurf 28.02.2024

##### 1. Anlass, geplantes Vorhaben

Der Bebauungsplan „Adelsdorf I“ stammt aus den 1960er Jahren (Satzung 10.12.1963). Die damaligen planerischen Festsetzungen sind auf dem alten Planblatt nur schwer zu erkennen.

Die Texte auf dem Planblatt sind handschriftlich eingetragen.

Erkennbar sind (sich Abb. 1) Baulinien im nördlichen Bereich südlich der Sudetenstraße, sehr eng gesetzte Baugrenzen sowie Angaben zu Geschosigkeit (E, E+DG, E+1) und Garagenstandorte (G).

Die im Plan rot dargestellten Linien betreffen Sichtdreiecke für die damals noch vorhandene Aischtalbahn.

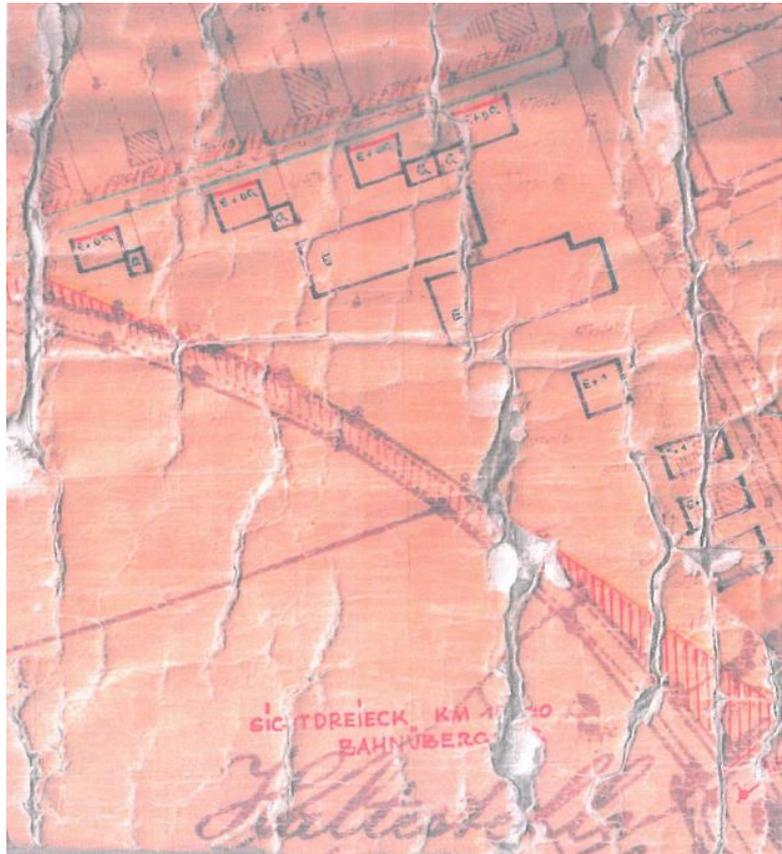


Abb. 1: Auszug aus dem Planblatt zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Adelsdorf I“

Im zentralen Bereich des Planblatts (Abb. 1) befindet sich das Firmengelände der ehemaligen Konservenfabrik Hörlein. Der Betrieb wurde bereits seit einigen Jahren aufgegeben. Zwischennutzungen sind in den letzten Jahren eingezogen. Eine intensive Nutzung der Gebäude und des Firmengeländes besteht nicht mehr.

Der Eigentümer ist daher auf die Gemeinde Adelsdorf zugekommen das Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen.

Dies entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuchs für „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ und „der Innenentwicklung“<sup>1</sup> (BauGB § 1 Abs. 5) sowie der Landesplanung „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ (LEP 3.2)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <https://dejure.org/gesetze/BauGB/1.html>

<sup>2</sup> [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_2023/230601\\_LEP\\_Lesefassung.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf)

Es entspricht auch den von der Gemeinde selbst getroffenen Festlegungen des Ortsentwicklungskonzepts „Attraktiv und zukunftsorientiert Wohnen“<sup>3</sup> (Strategieziel 1).

In den an das Firmengelände angrenzenden Bereichen befinden sich Einfamilienhäuser, die Erweiterungsbedarf haben bzw. über freie Grundstücksflächen verfügen, die sich für die Errichtung weiterer Wohngebäude eignen.

Der aktuelle Bebauungsplan verhindert dies aufgrund der sehr eng gezogenen Bau-  
grenzen.

## **2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich**

### **2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)**

Im wirksamen FNP/LP aus dem Jahr 2002 ist der Änderungsbereich teilweise als Wohnbaufläche (W, rote Färbung) und teilweise als gemischte Baufläche (M, braune Färbung), Firmengelände Hörrelein, dargestellt.

Die Trasse der früheren Aischtalbahn einschließlich Bahnhofsbereich ist als lila gefärbte Fläche „Bahnanlagen“ dargestellt. Die angrenzenden Nutzungen beinhalten meist Wohnbauflächen. Schräg gegenüber dem Gelände Hörrelein ist ebenfalls gemischte Baufläche dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Änderungsbereich gelb umrahmt

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich seit Jahren in der Fortschreibung. Ein erster Entwurf liegt inzwischen vor. Ein Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) oder eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum FNP Vorentwurf haben inzwischen stattgefunden.

Der Fortschreibungsplan des FNP/LP wird Wohnbauflächen im gesamten Änderungsbereich darstellen.

<sup>3</sup> [https://www.adelsdorf.de/fileadmin/Gemeinde\\_Adelsdorf/documents/2\\_Rathaus\\_und\\_Buergerservice/Buergerservice/Ortsentwicklungskonzept/Adelsdorf\\_OEK\\_Bericht\\_mitAnhangnurMassnahmenplan.pdf](https://www.adelsdorf.de/fileadmin/Gemeinde_Adelsdorf/documents/2_Rathaus_und_Buergerservice/Buergerservice/Ortsentwicklungskonzept/Adelsdorf_OEK_Bericht_mitAnhangnurMassnahmenplan.pdf)

## 2.2. Planungsverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan würde später im Zuge der Berichtigung angepasst, falls er den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht entsprechen sollte. Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde wird jedoch der betroffenen Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben und sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete betroffen sein könnten. Das Planungsgebiet liegt mitten im Ort und ist von bebauten Gebieten umgeben.

Anmerkung: Es könnte sich um die zweite Änderung des Bebauungsplans „Adelsdorf I“ handeln. Auf der homepage der Gemeinde findet sich eine kleinräumige Änderung im Bereich der Kaspar Lang Straße aus 2011. Vorläufig wird weiterhin von der ersten Änderung ausgegangen.

## 2.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 570/6, 570/7, 570/8, 570/9, 570/5, 570/17, 570/3, 570/19, 571/4, 571/2, 571/3, 572, 572/4 und 572/3, jeweils Gemarkung Adelsdorf, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,54 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt sich wie folgt:

- im Süden durch die Straße „Am alten Bahnhof“;
- im Westen durch die ehemalige Bahnlinie, jetzt Fuß- und Radweg;
- im Norden durch die Sudetenstraße und
- im Osten durch die Bahnhofstraße.

### **3. Planung**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Im Umfeld des Änderungsbereichs, im Westen und im Osten befinden sich mehrgeschossige Wohnbauten. Stark verdichtet ist das westlich gelegene Baugebiet „Seaside“ mit dreigeschossigen Reihenhäusern. Östlich der Bahnhofstraße wurden mehrere Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoß aber auch übliche Einzelhäuser mit Erdgeschoß plus Dachgeschoß errichtet.

Im Norden des Änderungsbereichs befinden sich Einfamilienhäuser, im Süden gibt es teils Einfamilienhäuser, teils Mehrfamilienhäuser mit Erdgeschoß plus Dachgeschoß bzw. zwei Vollgeschossen.

In einem ersten Planungskonzept, das am 29.09.2022 mit allen Eigentümern im Änderungsbereich besprochen wurde, wurde vorgesehen, die bestehende Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet (Bestandwohnhäuser) aufzunehmen und im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik stufenweise auf drei bzw. vier Vollgeschosse zu verdichten, wobei die obersten Geschosse Staffelgeschosse sein müssen und Flachdächer zu errichten sind, um eine mögliche Verschattung durch steilere Dächer zu vermeiden. Im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik sollten bevorzugt kleine und mittlere Wohnungsgrößen entstehen, möglichst aber eine breite Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, um eine breite Bevölkerungsmischung zu erreichen.

Darüber hinaus konnte mit dem Eigentümer Einigkeit erzielt werden, dass die nördlich gelegenen Grundstücke entlang der Sudetenstraße einen Grundstücksstreifen von 4 m aus dem Fabrikgelände erwerben können, um die sehr schmal zugeschnittenen Grundstücke nach Süden zu erweitern.

Damit wird die derzeit stark verschattete Südseite der nördlichen Bauzeile aufgewertet und die Voraussetzung für Anbauten oder neue Gebäude auf den nun verbreiterten Grundstücken geschaffen.

Im südlichen Bereich Nachverdichtungen durch neue, kleinere Wohnhäuser erfolgen, da dort eher schmale Grundstücke vorherrschen. Dies kann auch durch Anbauten geschehen. Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten möglichst gebündelt geschaffen werden.

#### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Änderungsbereich wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 (früher Höchstwert, jetzt Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) ist allgemein im Bereich der Wohnbebauung sinnvoll und erforderlich, um die Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung gut ausnutzen zu können.

Im zentralen Bereich der ehemaligen Konservenfabrik wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt, da hier größere Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen geplant sind. Diese intensivere Nutzung benötigt auch mehr Nebengebäude wie Fahrradschuppen und ähnliches.

Aus einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ um 0,1 auf 0,5 kann nicht darauf geschlossen werden, dass ungesunde Lebens- (nicht Arbeits-) -verhältnisse vorliegen könnten, da auch in einem Mischgebiet, Dorfgebiet oder in einem Besonderen Wohngebiet gewohnt werden kann und dort eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert gilt. Dieser wird mit 0,5 immer noch unterschritten.

Mit viel Freiflächen innerhalb des verdichteten Gebietes verfügt der Bereich zudem über ausreichend Grün- und Freiflächen, so dass Nachteile durch Überschreitung der GRZ nicht zu besorgen sind.

Die Geschößflächenzahl wird im Bereich mit bestehenden Einfamilienhausbebauung mit 0,8 festgesetzt, um bei Nachverdichtung viel Wohnfläche zu ermöglichen.

Im nördlichen Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist die GFZ mit 1,0 festgesetzt, um eine dreigeschossige Bebauung (zwei Geschosse plus Staffelgeschöß) und damit eine gute bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Im zentralen Bereich mit GRZ 0,5 sollen bis zu viergeschossige Gebäude (drei Geschosse plus Staffelgeschöß) errichtet werden. Hier gilt eine GFZ von 1,8.

Die Baugrenzen überall liberal gezogen, um für Nachverdichtungen möglichst wenig Reglementierung zu haben. Die im Plan dargestellten Baukörper sind nur beispielhaft zu verstehen.

Es gilt im gesamten Änderungsbereich die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10).

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) beträgt im Norden entlang der Sudetenstraße zwei Vollgeschosse. Damit passt sich die Geschossigkeit an den Bestand beiderseits der Sudetenstraße an.

Im südlichen Bereich sind bis zu drei Vollgeschosse (II+D) zulässig, um auch hier auf den Bestand einzugehen und eine Nachverdichtung durch mehrgeschossiges Bauen zu ermöglichen.

Im zentralen Bereich der Mehrfamilienhäuser wurde die Geschossigkeit bereits oben beschrieben. Im Übergangsbereich zur Bebauung an der Sudetenstraße soll die Bebauung mit II +S niedriger werden, im zentralen Bereich kann sie mit III+S etwas höher werden. Die textliche Festsetzung III.2 regelt, dass bei Staffelgeschossen nur maximal 70% der Dachfläche überbaut werden darf, damit ein begrünter Dachgarten entstehen kann.

### **3.3. Stadtökologie und Klimaschutz**

Das Planungskonzept berücksichtigt einige ökologische Grundsätze, insbesondere bei den Bereichen mit Neubebauung. Zur deutlichen Reduzierung der Ableitung von Regenwasser sind Dachflächen bis 15° Neigung zu begrünen. Zudem sind Regenwasserzisternen als Retentionszisterne mit einem empfohlenen Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen. Eine Befreiung von der Zisternenpflicht ist nur gegeben, wenn die Dachflächen begrünt werden, gegebenenfalls anteilig (siehe III.4).

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, III.12), auch dies trägt zu einer Verminderung des Wasserabflusses bei.

Kompakte Bauweisen werden aus Gründen der Energieeinsparung und der Verringerung der Inanspruchnahme von überbauter Fläche empfohlen.

Aufgrund der gemeindlichen Wärmeplanungen kann voraussichtlich der Anschluss an das kommunale Nahwärmenetz realisiert werden. Die Gemeinde prüft die technischen Voraussetzungen.

Photovoltaikanlagen und/oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenwärme sind zulässig. Eine unzumutbare Verschattung von Nachbargebäuden kann ausgeschlossen werden.

Die Gebäude sind hell zu gestalten (Festsetzung Nr. III.8), um einen möglichst hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen.

Zum Schutz der lokalen Tierwelt sind in den Festsetzungen (siehe III.17) umfassende Vorgaben (Animal aided design) enthalten. Dies betrifft die Bereitstellung von Nistkästen und Bruthöhlen.

Damit das Baugebiet durchlässig für Kleintiere ist, sind freistehende Mauern oder Gabionenwände nicht zulässig. Zudem sind in Sockeln in Abständen von mind. 10 m Durchschlupfmöglichkeiten herzustellen (III.15).

Zur Verbesserung der örtlichen Mobilität, wurde festgesetzt, dass je Wohnung zwei Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes zu schaffen sind (III.13). Auch Abstellräume für Kinderwagen, Rollatoren etc. sind in Mehrfamilienhäusern ebenerdig am Eingang vorzusehen (III.14).

#### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Bauflächen sind aufgrund der innerörtlichen, zentralen Lage bereits voll erschlossen. Lediglich auf den privaten Flächen sind Leitungen entweder zu erneuern oder neu zu verlegen. Im öffentlichen Bereich wird derzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Hinsichtlich der Elektromobilität sollte der Energieversorger seine Netzkapazitäten prüfen.

##### **4.1. Verkehrserschließung:**

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die vorhandenen innerörtlichen Straßen „Bahnhofstraße“, „Sudetenstraße“ und „Am alten Bahnhof“ sowie über den westlich verlaufenden Geh- und Radweg.

Bushaltestellen befinden sich am Reuthsee und am Marktplatz (Linie 247), an der Erlanger Straße/Schafgasse (Linie 205) sowie am evangelischen Gemeindezentrum an der Erlanger Straße (Linie 246) in jeweils rund 5 bis 8 Minuten Laufentfernung.

Die innere Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Straßen erfolgt nicht. Der zentrale Bereich der Mehrfamilienhäuser soll über einen Eigentümerweg erschlossen werden.

Für die Mehrfamilienhäuser sind Besucherparkplätze direkt neben der Zufahrt zum Eigentümerweg vorgesehen. Für die Bewohner soll eine Tiefgarage errichtet werden. Eine Baugrenze für die Tiefgarage ist im Plan enthalten. Eine konkrete Planung dafür liegt noch nicht vor. Es sind aber auch andere Parklösungen denkbar.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsdorf ist anzuwenden.

#### **4.2. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müllentsorgung):**

Das Gebiet kann über die vorhandenen kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Löschwasserversorgung wird im Lauf des Verfahrens geprüft. Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

Die Oberflächenwasserableitung sollte aufgrund der hohen Rückhaltung im Baugebiet durch begrünte Dächer, Regenwasserzisternen und wenig versiegelte Flächen problemlos möglich sein. Es werden im zentralen Bereich mit den Mehrfamilienhäusern auch mit Tiefgarage voraussichtlich nicht mehr Flächen versiegelt oder unterbaut als bereits jetzt.

Das Thema möglicher hoher Grundwasserstände sowie Starkregen wurde bei den Festsetzungen beachtet (siehe Festsetzung Nr. 11).

Ein Bodengutachten wurde zwar angeregt, ist aber noch nicht in Auftrag gegeben worden. Es würde auch Erkenntnisse zu eventuellen Altlasten bringen.

Die Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Erschließungsstraßen zu bringen.

#### **4.3. Sonstige Leitungsnetze:**

Im Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen eventuell ergänzt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden. Die Bayernwerk AG ist – wie die Telekom und andere Leitungsträger - rechtzeitig von den späteren Fachplanern zu beteiligen.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen. Das Leitungsrecht ist für die Verlegung von neuen Leitungen ausreichend breit bemessen.

#### **4.4. Bodenschutz, sonstige Hinweise:**

Auf geltende Regelwerke, z.B. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) oder DIN 19731 wird hingewiesen (IIIa.3).

Neben einer kommunalen Wärmeversorgung könnte auch oberflächennahe Geothermie möglich sein. Ob Erdwärmesonden bis 90 m Tiefe zulässig sind, wird das Planungsverfahren zeigen.

### **5. Alternativenprüfung**

Für das Gebiet der ehemaligen Konservenfabrik wurden andere Anordnungen von Mehrfamilienhäusern als Variante überlegt, aber wieder verworfen.

Ein Verzicht (Nullvariante) auf die Nachverdichtung im Ortskern würde allen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung widersprechen und hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Dies wird nicht ernsthaft in Erwägung gezogen.

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Maßnahmen im privaten Bereich, Pflanzgebote**

In der westlichen Ecke ist ein Kleinkinderspielplatz für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die größeren Kinder ist ein gut ausgestatteter Spielplatz weiter westlich vorhanden. Er kann über den Fuß- und Radweg in wenigen Minuten gefahrlos erreicht werden.

Die Versiegelung im Baugebiet sollte auf allen Grundstücken auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Stellplätze sind – mit Ausnahme der Belange der Barrierefreiheit – mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Abflussbeiwert max. 0,5, z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengitterstein, Spurpflasterung etc.).

Trotz der dichten Bebauung ist die Pflanzung von größeren Bäumen und Baumgruppen möglich. Eine Pflanzliste ist als Anhang zur Begründung enthalten.

Private Hausgärten sollten gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Schotterflächen sollten vermieden werden. Auf die gemeindliche Satzung zur Gestaltung von Gärten und Fassaden wird hingewiesen (IIIa.4).

### **6.2 Maßnahmen im öffentlichen Bereich**

Der Plan enthält keine öffentlichen Grünflächen.

### **6.3 Artenschutz**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird nicht für erforderlich gehalten.

Generell sollten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August durchgeführt werden.

## **7. Denkmalbelange**

Es sind keine Baudenkmale bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch können aufgrund der Nähe zum Ortskern unerwartet Bodendenkmäler auftauchen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Es wurde daher der Hinweis Nr. IIIa.2 in den Plan aufgenommen.

## **8. Immissionsschutz:**

Ein Schallgutachten wird nicht für erforderlich gehalten. Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu befürchten, da sich keine Betriebe in der Nähe befinden.

## 9. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 15.300 m <sup>2</sup> (100,0%)
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 13.800 m <sup>2</sup> ( 90,2%)
Verkehrsflächen priv. mit Stpl.	ca. 1.300 m <sup>2</sup> ( 8,5%)
Grünflächen, Spielplatz	ca. 200 m <sup>2</sup> ( 1,3%)

Derzeit sind 11 Wohnhäuser vorhanden. Da das eine oder andere Wohngebäude auch eine zusätzliche Wohneinheit aufweisen kann, können es rund 13 Wohneinheiten sein. Bei rund 3 Einwohnern pro Wohnung leben bis zu 40 Einwohner im Gebiet.

Es besteht ein Nachverdichtungspotenzial für mindestens 5 Einzelhäuser. Dies bedeutet rund 15 zusätzliche Einwohner.

Im Planungsgebiet sind rund 6 neue Mehrfamilienhäuser mit je 6 – 8 Wohnungen (durchschnittlich 7 Wohnungen) möglich. Bei einem Ansatz von etwa 2 Einwohnern pro Wohnung können rund 84 zusätzliche Einwohner im Gebiet wohnen.

Die Gesamtzahl der Einwohner im neuen Baugebiet beträgt damit final rund 139 bis 140 Einwohner. Derzeit leben rund 40 Einwohner im Gebiet. Die Neustrukturierung der Bebauung bedeutet also ein hohes Maß an Nachverdichtung.

Aufgestellt zum Planstand 28.02.2024



STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Krassolzheim 39  
91484 Sugenheim  
Tel: 09165 95 98 31  
Mobil: 0160 700 19 17

Es ist ein Anhang vorhanden

## Anhang 1: Pflanzliste für Bäume

### Artenauswahl heimische Gehölze für die Pflanzgebote

#### Großkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Mittelgroße und kleine Bäume

Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus avium	Gemeine Vogelkirsche
Sorbus aria	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere