

Gemeinde Adelsdorf, Ortsteil Aisch

Aufstellung Bebauungsplan „Aischtalring“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Fertigung, 28.02.2024

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Adelsdorf verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen. Der Gemeinde lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung wöchentlich 7 bis 9 Bauanfragen vor, was sich bis jetzt nicht geändert hat (mail Abt. Komm. Entwicklung 09.03.22).

Die Absicht der Gemeinde – zusätzlich zu geplanten stark verdichteten Wohnbaugeländen im Hauptort Adelsdorf – auch in den Ortsteilen Wohnbauflächen zu entwickeln und die Bereitschaft mehrerer Grundeigentümer ihre Flächen zur Verfügung zu stellen, sind Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies ermöglicht es die Flächen kurzfristig anbieten zu können. Es handelt sich um eine seit vielen Jahren bereits im Flächennutzungsplan (FNP) enthaltene Baufläche.

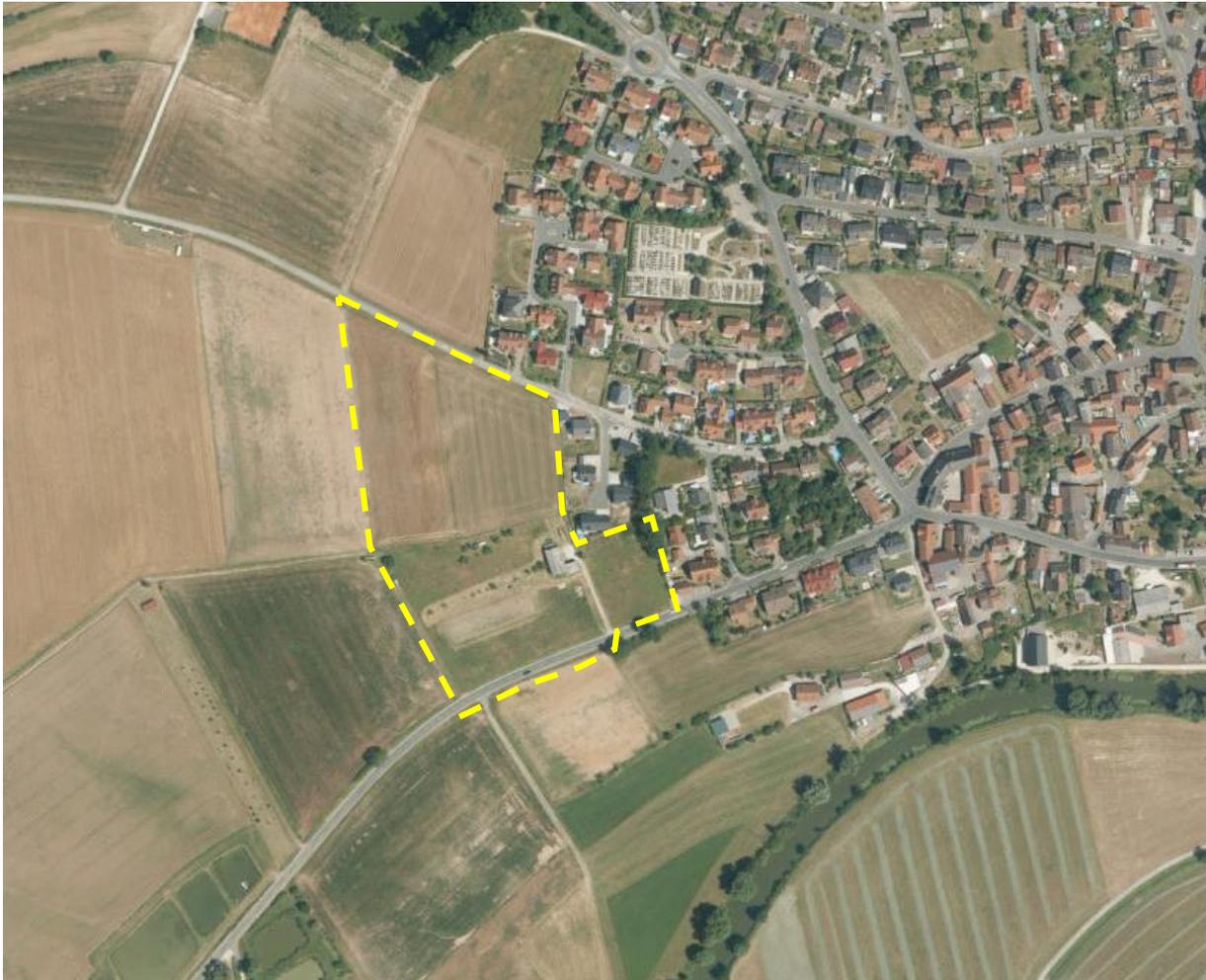


Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff 09.12.2019, Planungsbereich gelb umrandet

Die Flächen umfassen rund 3 ha am westlichen Ortsrand von Aisch. Das Gelände fällt von der Nordwestecke zur südlich verlaufenden Medbacher Straße um bis zu 14 m ab.

Auf dem nach Süden geneigten Hang befinden sich neben landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und einer kleineren Halle auch Teilbereiche mit früherer gärtnerischer Nutzung. Die Halle wird beseitigt.

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte ursprünglich über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen gem. § 13b BauGB erfolgen, aber mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 einen Bebauungsplan der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Laut Pressemitteilung des Gerichts ist § 13b des BauGB mit dem Recht der Europäischen Union über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar.

In diesem Zusammenhang hat der Bayerische Gemeindetag im Zusammenhang mit laufenden Verfahren mitgeteilt, dass nach § 13b begonnene Verfahren entweder abzubrechen, oder auf das Regelverfahren umzustellen sind. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen und ein Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen, auch wenn eine solche Beteiligung zuvor bereits gemäß §§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Alternative 2, 13a Absatz 2 Nummer 1, 13b BauGB stattgefunden hat und sich die Inhalte des Plans auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der nachgeholt Umweltprüfung nicht oder nur unwesentlich verändert haben.

Die Gemeinde Adelsdorf handelt nach diesen Vorgaben und legt den Plan nach Erarbeitung des Umweltberichts sowie Nachweis der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen erneut aus.

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

2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die geplanten Wohnbauflächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten (siehe Abb. 2). Nördlich der Medbacher Straße ist „Wohnbaufläche (W)“ gem. § 1 Abs. 1 Punkt 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Diese Darstellung erstreckt sich auch über den Saltendorfer Weg hinaus nach Norden. Diese möglichen Erweiterungsflächen sollen allerdings erst in späterer Zukunft erschlossen werden.

Östlich des Planungsgebietes befinden sich ausschließlich Wohnhäuser. Landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere mit Tierhaltung sind dort nicht mehr vorhanden.



Abb. 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit Planungsbereich (gelb gestrichelte Linie), Ohne Maßstab

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich seit Jahren in der Fortschreibung. Ein erster Entwurf liegt inzwischen vor. Er widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. 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.

Da die im Bebauungsplan überplanten Flächen sich innerhalb des bereits im FNP/LP dargestellten Wohnbauflächen befinden braucht der FNP/LP nicht geändert werden.

2.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Anmerkung: Die Ausführungen zum § 13 b BauGB sind entfallen.

Der Flächennutzungsplan braucht nicht angepasst zu werden, da bereits Wohnbaufläche dargestellt ist.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete betroffen sein könnten. Gemäß den Darstellungen im Bayernatlas ist kein FFH-Gebiet in der Nähe vorhanden. Das Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ ID 6331-471 (Zugriff Bayernatlas 09.12.2019) befindet sich mit einer kleinen Teilfläche in einem Abstand von ca. 100 m von der geplanten Bebauung. Der größte Teil des Vogelschutzgebietes ist mehr als 120 m von der geplanten Bebauung entfernt.

Die Gemeinde führt eine Umweltprüfung durch. Ein Umweltbericht wurde erarbeitet. Der Bericht befindet sich als Anhang am Ende dieser Begründung.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG wurde beachtet.

2.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 450, 451, 453, 453/1, 453/2, 461 und 462, sowie Teilflächen aus Fl.-Nrn. 447 (Saltendorfer Weg), 460 (Feldweg) und 540 sowie 509 (Kreisstraße), jeweils Gemarkung Aisch, mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,15 ha.

Die gemäß Eingriffsregelung erforderlichen Ökoausgleichsflächen sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 507, Gemarkung Traishöchstädt, Gemeinde Dachsbach nachgewiesen.

Aufgrund der Planungen des Landkreises einen Fuß- und Radweg südlich der Medbacher Straße zu führen, wurde der Geltungsbereich im Südwesten um eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 540 erweitert und ein etwas größerer Teil der Kreisstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen, um eine Querungshilfe realisieren zu können.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den Saltendorfer Weg;
- Im Osten durch die vorhandene Bebauung;
- Im Süden durch die Kreisstraße ERH 36, Medbacher Straße
- Im Westen durch die freie Landschaft.

3. Planung

3.1. Städtebauliches Konzept, Geltungsbereich

Der Ortsteil Aisch ist um die Kirche herum von einem klassischen Dorfkern mit Handwerksbetrieben, Gaststätten und einigen verbliebenen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. An den Rändern ist in den vergangenen Jahrzehnten Wohnnutzung in Form von größeren Einfamilienhausgebieten entstanden.

Die Bebauung im Ortskern besteht überwiegend aus großvolumigen, zweigeschossigen Hauptgebäuden entlang der Straßen. Diese Gebäude verfügen über meist steile Dächer mit Neigungen bis etwa 45°, teils auch darüber. In den rückwärtigen Grundstücksteilen stehen Scheunen und weitere Nebengebäude.

In den Wohnsiedlungen um den Dorfkern herum wurden die klassischen Einfamilienhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (Satteldach) errichtet, in jüngerer Zeit sind aber auch mehrgeschossige Bauten mit flacheren Dächern entstanden.

Das Planungskonzept berücksichtigt konsequent ökologische Grundsätze. Zur deutlichen Reduzierung der Ableitung von Regenwasser sind gemäß Entwässerungsplanung Büro GBi die Dachflächen zu begrünen oder eine Regenwasserzisterne mit einem empfohlenen Fassungsvermögen von 6 m³ je angefangene 100 m² Dachfläche anzulegen. Damit kann ein teures Regenüberlaufbecken im Aischtal vermieden werden.

Die Dachbegrünung bedingt flachere Dächer bis maximal 15° Neigung. Es sind allerdings auch steilere Dächer bis 45° zulässig, wenn eine Bebauung mit I + D (Erdgeschoß plus Dachgeschoß) errichtet wird, aufgrund der steilen Dachneigung dann ohne Dachbegrünung.

Alle Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster), auch dies trägt zu einer Verminderung des Wasserabflusses bei.

Stellenweise wird baulich deutlich verdichtet (südlicher Bereich mit Mehrfamilienhäusern), eine weitere Verdichtung kann durch Doppelhäuser auf den übrigen Grundstücken stattfinden. Kompakte Bauweisen werden aus Gründen der Energieeinsparung empfohlen. Aufgrund der baulichen Verdichtung könnte voraussichtlich ein zumindest teilweises (kaltes) Nahwärmenetz realisiert werden. Die Gemeinde prüft die technischen Voraussetzungen.

Entlang der Hauptstraße „Medbacher Straße“ sollen aus Gründen der Verdichtung Gebäude mit 3 Vollgeschossen entstehen, wobei das dritte Geschoss ein Staffelgeschoss werden muss.

Im nördlichen Bereich kann eine übliche Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Bei der Neuplanung von Wohngebäuden rückt zunehmend der Aspekt der Energieeinsparung und der Energiegewinnung in den Vordergrund. Daher sollen die Dachformen flexibel sein, um beispielsweise Photovoltaikanlagen und/oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenwärme installieren zu können.

Ein weiterer Aspekt ist die Bereitstellung von kleineren, barrierefreien Wohnungen und von sozial gebundenem Wohnraum. Die Analyse des Wohnungsbestandes (Statistik kommunal, Bay. Stat. Landesamt, hrgeg. März 2019) in der Gemeinde Adelsdorf zeigt, dass kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen kaum vorhanden sind, während der Anteil der Ein-Personenhaushalte massiv ansteigt.

Leider liegen für Ein-Personenhaushalte nur Zahlen im Vergleich von 1987 bis 2011 vor. Demnach waren 2011 bereits $\frac{1}{4}$ aller Haushalte in Adelsdorf Ein-Personenhaushalte, mit einer Zunahme von 135% in den Jahren 1987 bis 2011.

Hingegen sind im Jahr 2018 nur 4,7% aller Wohnungen (162 Wohnungen) für Ein-Personenhaushalte gut geeignet (Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen). Man hätte aber bereits 2011 etwa 700 dieser Wohnungen benötigt.

Am Bedarf vorbei weisen über 85% der Wohnungen 4 Räume und mehr auf (Jahr 2018), obwohl bayernweit nur etwa 25% aller Haushalte Kinder haben. Über barrierefreie Wohnungen gibt es leider keine Statistik für Adelsdorf.

Da kleine Wohnungen und auch barrierefreie Wohnungen in Adelsdorf fehlen, zwingt man die entsprechenden Bevölkerungsgruppen (junge und alte Menschen) entweder in andere Orte, meist die umliegenden Städte, oder lässt den älteren Menschen keine Wahl ihr großes Haus zu verkaufen oder gegen eine kleinere Wohnmöglichkeit vor Ort einzutauschen. Die Gemeinde wird vertraglich eine Mindestanzahl barrierefreier Wohnungen festlegen. Als Festsetzung ist dies daher im Gegensatz zu früheren Fassungen nicht mehr erforderlich.

Dies wird durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde und Investoren erreicht. Die Gemeinde ist Eigentümer dieser Flächen.

Über städtebauliche Verträge kann die Gemeinde Adelsdorf auch verbindlich die Errichtung von sozialgebundenem Wohnraum durchsetzen.

Bedarfsnachweis:

Es handelt sich um eine seit vielen Jahren bereits im FNP enthaltene Baufläche. Der Bedarfsnachweis ist daher bereits in der Vergangenheit erbracht worden. Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des FNP wird ein aktueller Bedarfsnachweis erbracht, wobei der Gemeinderat im September 2021 beschlossen hat vorrangig die bereits im FNP ausgewiesenen Bauflächen zu erschließen. Dementsprechend werden an anderer Stelle weniger neue Wohnbauflächen ausgewiesen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden einige Nutzungen ausgeschlossen, die für das geplante Wohngebiet nicht erforderlich sind (z.B. Handwerksbetriebe, Gaststätten), da sie bereits im Dorfkern vorhanden sind oder die für das geplante Gebiet störend sein könnten (z.B. Gewerbebetriebe oder Tankstellen).

Die Grundflächenzahl von 0,4 (früher Höchstwert, jetzt Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) ist im Bereich der zweigeschossigen Bebauung erforderlich, um die Baugrundstücke gut ausnutzen zu können.

Im südlichen Bereich mit den Mehrfamilienhäusern wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt, da hier auch mehr Stellplätze und Fahrflächen erforderlich sind.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 bzw. 1,2 relativ hoch festgesetzt (vgl. Tabelle § 17 BauNVO), um eine gute Ausnutzung der Grundstücke und eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. 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.

Die Grundstücke entlang der Südseite unterliegen keiner Verschattung durch andere Bauten, weisen ausreichend Grün- und Freiflächen auf und verfügen über eine schöne Aussicht über den Aischgrund, so dass die im Verfahren geäußerten Befürchtungen des Landratsamtes hinsichtlich der Überschreitung der GRZ nicht zu besorgen sind.

Die Baugrenzen sind bei den Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern liberal gezogen, da nur damit eine flexible, bedarfsgerechte Grundstücksteilung möglich ist. Baukörper sind beispielhaft dargestellt.

Im Bereich an der Medbacher Straße umschließen die Baugrenzen die geplanten Gebäudekörper der Mehrfamilienhäuser relativ eng. Eine Vergrößerung der Bauflächen dort ist nicht vorgesehen, um ausreichend Grünflächen auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO mit der Konkretisierung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig im überwiegenden Teil nördlich der Mehrfamilienhäuser. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser gilt „offene Bauweise“. Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) beträgt an der Medbacher Straße bis zu drei Vollgeschosse (II+S), wobei das dritte Vollgeschoss ein Staffelgeschöß (S) werden muss. Die textliche Festsetzung III.2 regelt, dass nur maximal 70% der Dachfläche überbaut werden darf, damit ein begrünter Dachgarten entstehen kann.

In den anderen Bereichen können bis zu zwei volle Geschosse – auch mit geringerer Dachneigung - errichtet werden. Möglich wären auch Gebäude mit Erdgeschoß und steilem Dach als Vollgeschöß.

Die Dachneigung ist auf die Geschossigkeit abgestimmt. Bei der Errichtung eines Gebäudes Erdgeschoß mit Dachgeschoß (I+D) gilt eine Dachneigung bis 45°. Bei zwei oder drei vollen Geschossen (II, II+S) gilt eine Dachneigung bis 15°. Hier können auch flachere Dächer errichtet werden. Ziel ist es Voraussetzungen zur Dachbegrünung und/oder Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie zu schaffen.

In den angrenzenden Bereichen wurde in den Bebauungsplänen eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt, was auch hier für diesen Bebauungsplan für alle Bereiche übernommen wurde. Diese Festsetzung garantiert, dass die Gebäude, auch die Mehrfamilienhäuser, nicht zu hoch werden und z.B. Nachbargrundstücke zu sehr verschattet werden (Nachbarschutz).

3.3. Weitere städtebauliche Festsetzungen

Es werden nur wenige weitere Festsetzungen getroffen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind glänzende Materialien bei Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind dunkle Fassadenfarben ausgeschlossen. Es soll versucht werden einen hohen Anteil an Sonnenlicht zurückzustrahlen (Albedo mind. 0,8).

Für die Errichtung von Solaranlagen (Elektro oder Wärme) wurden einige regelnde Festsetzungen getroffen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7).

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 (Nr. 14).

Als Bezugspunkt für Sockel- und Zaunhöhen kann nur die spätere fertige Ansichtshöhe gelten. Aufgrund des teils deutlichen Gefälles wird die öffentliche Straße teils herausgehoben, teils nahe am derzeitigen Gelände verlaufen.

Damit die Mobilitätswende gelingt wurde festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei überdachte Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit geschaffen werden müssen, bei den Mehrfamilienhäusern auch Stellplätze für Lastenräder herzustellen sind (Nr. 17).

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Büro GBi, Herzogenaurach. Darin sind auch die brandschutzrechtlichen Belange enthalten.

4.1. Wärmepumpen

Auf die sehr günstigen Verhältnisse zur Nutzung von Erdwärme (Sondentiefe bis ca.90 m) wird hingewiesen, auch im Hinblick auf eine kommende kommunale Wärmeplanung. Für Nutzungen bis 50 kW (Wärmepumpe), die selbst von sehr großen Mehrfamilienhäusern i.d.R. nicht erreicht werden, ist die wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 70 BayWG) einfach und unbürokratisch zu erhalten.

4.2. Verkehrserschließung:

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Kreisstraße ERH 36 „Medbacher Straße“ von Süden aus mit Anbindung an die noch auszubauende Ortsstraße „Saltendorfer Weg“ im Norden. Die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße beträgt üblicherweise 15 m. Sie wurde im vorliegenden Fall mit 10 m angenommen, das Landratsamt hat eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ERH 36 ist gemäß RAL freizuhalten. Das Sichtdreieck ist im Bauleitplan dargestellt.

Innerhalb der Bauverbotszone gilt ein Bauverbot für bauliche Anlagen (Stützmauern, Garagen, Carports, etc.), auch dürfen keine Garagen errichtet werden. Stellplätze hingegen schon. Der B-Plan wurde dahingehend angepasst. Die Neuregelung der BVZ erfolgte auch aufgrund der Abstimmung mit dem Landkreis bezüglich der Schaffung einer Querungshilfe im Rahmen der Herstellung eines Fuß- und Radweges zwischen Medbach und Aisch. Es wurden mehrere Varianten untersucht. Die Lage und Führung des geplanten Fuß- und Radweges sowie der Querungshilfe wurde zwi-

schenzeitlich mit dem Landkreis im Detail abgestimmt. Die Zustimmung erfolgte mit mail vom 27.02.2023.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Hauptachse mit 5,50 m Breite und einem parallelen Gehweg mit 2,0 m Breite. In einer barrierearmen Ausführung kann dieser Gehweg beispielsweise ein gepflasterter Streifen ohne Höhenversatz zur Fahrfläche sein. In der Fahrfläche können Bäume oder einzelne Stellplätze untergebracht werden. Dies wird die spätere Detailplanung zeigen.

An einigen Stellen im Plangebiet sind öffentliche Parkplätze in Kombination mit der Pflanzung von Einzelbäumen neben der Fahrfläche bereits vorgesehen.

Eine weitere Straßenspanne führt als innere Erschließung nach Norden. Sie hat eine geringere Bedeutung und ist daher ohne Gehweg als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Sollte das Baugebiet später einmal nach Westen erweitert werden, was derzeit noch nicht feststeht, sind zwei Anschlusspunkte vorgesehen.

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

4.3. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser):

Das Gebiet kann über die kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die entsprechenden Planungen werden derzeit vom Büro GBi erstellt. Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen.

Für die Oberflächenwasserbeseitigung wurde in Zusammenarbeit mit GBi eine Fachplanung erstellt, die aufgrund der hohen Rückhaltung im Baugebiet durch begrünte Dächer, Regenwasserzisternen und wenig versiegelte Flächen parallel zur Medbacher Straße in einer breiten öffentlichen Grünfläche das Oberflächenwasser zurückzuhält. Die Versickerung vor Ort wird bevorzugt, dazu sind Rückhaltebecken im südlichen Bereich vom Erschließungsplaner (Büro GBi) in der entsprechenden Dimension vorgesehen worden. Im Normalfall funktioniert die Rückhaltung und Versickerung, bei stärkeren Regenfällen erfolgt der Überlauf in einen vorhandenen Graben.

Das Thema Starkregen wird im Rahmen der Erschließungsplanung ebenfalls vom Büro GBi bearbeitet. Notwasserwege zwischen den Mehrfamilienhäusern sind vorgesehen. Im B-Plan ist dazu ergänzend Festsetzung III.13 enthalten.

Auch östlich der Baugebietszufahrt wurde noch eine weitere kleine Rückhaltung vorgesehen. Damit ist eine sehr kostengünstige Oberflächenwasserentsorgung entwickelt worden.

4.4. Sonstige Leitungsnetze:

Im Gebiet befinden sich alte Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen eventuell neu verlegt 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.

Es können Entwässerungsleitungen von oberhalb gelegenen Flächen im Gebiet verlaufen. Gegebenenfalls sind diese so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- wie auch das Grundwasser schadlos abgeleitet werden können.

4.5. Grundwasser, Baugrund:

Es liegt ein Baugrundgutachten aus dem benachbarten Baugebiet „Aischblick“ vom 29.06.2011 vor. Aus ihm kann analog geschlossen werden, welche Bodenverhältnisse im jetzt überplanten Bereich herrschen.

Der demnach frostempfindliche Boden ist für konventionelle, unterkellerte Wohnbebauung ausreichend tragfähig.

Die Versickerungsfähigkeit ist jedoch nicht besonders gut. Dezentrale Versickerungen kleiner Mengen werden jedoch für möglich gehalten.

Über Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist gemäß Gutachten nichts bekannt. Lediglich in einem der damals niedergebrachten Schürfe wurde eine leichte Vernässung in einer Tiefe von ca. 1,40 m festgestellt.

4.6. Bodenschutz:

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

5. Alternativenprüfung

Für das Baugebiet wurden bereits in der Vergangenheit von anderen Planern mehrere Varianten der inneren Erschließung und der Anbindung an das andere Straßennetz geplant. Auch Varianten mit kleinerem Gebiet, anderem Zuschnitt etc. wurden in der Vergangenheit erarbeitet. Ein Verzicht (Nullvariante) auf das Baugebiet hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Diese Varianten wurden in der Vergangenheit alle wieder verworfen.

6. Grünordnung

6.1 Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengitterstein, Spurpflasterung etc.).

6.2 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Grünstreifen und Grünflächen

Grünstreifen und Grünflächen sind durch zwei- bis dreischürige Landschaftsrasenflächen (gebietsheimisches Saatgut) oder artenreiche Staudenmischflächen zu gestalten. Arten- und blütenarme Pflanzflächen sind zu vermeiden.

Spielplatzflächen

Im Plangebiet sind zwei Spielplatzflächen ausgewiesen. In diesen Bereichen sowie in deren direkten Umfeld dürfen keine giftigen Pflanzen angepflanzt werden (siehe z.B. DIN 18034 – Spielplätze und Freiflächen zum Spielen, 2012 / Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517 / DGUV-Information 202-023). Die Spielplätze sind mit geeigneten Spielgeräten bzw. Spielmöglichkeiten zu versehen.

Retentionsflächen

Die Retentionsflächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung für trocken bis wechselfeucht Standortverhältnisse der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ anzusäen. Pflege: Mahd 2x jährlich Ende Juni und Anfang Oktober, keine Düngung, Abtransport des Mähgutes.

Landschaftliche Einbindung

Anlage einer Hecke an der Westgrenze des Geltungsbereiches: Pflanzung einer einreihigen Hecke (3 m Streifen) zur landschaftliche Einbindung des Plangebietes. Die Hecken dürfen in unregelmäßigen Abständen unterbrochen werden. Die Unterbrechungen dürfen max. 5 m betragen. Pflanzung von heimischen Sträuchern (siehe Gehölzartenliste). Pflanzenherkunft: Autochthone standortheimische Gehölze der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Pflanzgröße: Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm; Pflanzung einreihig; Pflanzabstand 1,5 m.

Pflanzgebot ohne Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens je ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste). Für dauerhafte Pflege und Unterhaltung hat der Grundstücksbesitzer entsprechend Sorge zu tragen.

Pflanzgebot mit Standortbindung

Im Bereich der Erschließungsstraße und im Bereich der öffentlichen Grünflächen besteht ein Pflanzgebot mit Standortbindung für großkronige Laubbäume. Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste).

6.3 Hinweise zur Grünordnung

Die privaten Hausgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Schotterflächen ab 5 qm, die in ihrem Erscheinungsbild als Steinflächen dominieren, zählen nicht zu den gärtnerisch zu pflegenden Grünflächen und sollten vermieden werden. Bei der Gestaltung der privaten Grundstücke sollten heimische Laubgehölze bevorzugt werden.

6.4 Artenschutz

6.4.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Aischtalring“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro für ökologische Studien BFÖS GmbH, Bayreuth erstellt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen für Feldlerche und Feldsperling erforderlich. Die Maßnahmen wurden durch das Büro Hubert Marquart - Deutsche Landschaften GmbH in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde des Regierungsbezirks Mittelfranken konkretisiert. Die Ergebnisse des Konzeptes zur Durchführung von FCS- Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche sind nachfolgend dargestellt.

6.4.2 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Vermeidungsmaßnahme 1

Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, oder Durchführung erforderlicher Vergrämnungsmaßnahmen (Herstellung einer Schwarzbrache).

6.4.3 Feldlerche - FCS-Maßnahme

Durch die Planungsmaßnahme sind 4 Reviere der Feldlerche betroffen. Es werden FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) erforderlich, da CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität) nicht im erforderlichen Radius von 2 km um den Geltungsbereich umgesetzt werden können. Hierzu wurde eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Mittelfranken beantragt.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstücke 507, Gemarkung Traishöchstädt, Gemeinde Dachsbach zugeordnet. Der Flächenumfang beträgt 2 ha.

Pro betroffenem Revier sind 0,5 ha Maßnahmenfläche erforderlich. Dies ergibt für die vier betroffenen Reviere eine Gesamtfläche von 2 ha. Die Umsetzung erfolgt als zusammenhängende Maßnahme mit je einem Drittel Blühfläche, Brachefläche und Getreideansaat mit erweitertem Saatabstand sowie Extensivgrünland. Die Maßnahmen sind nachfolgend detailliert.

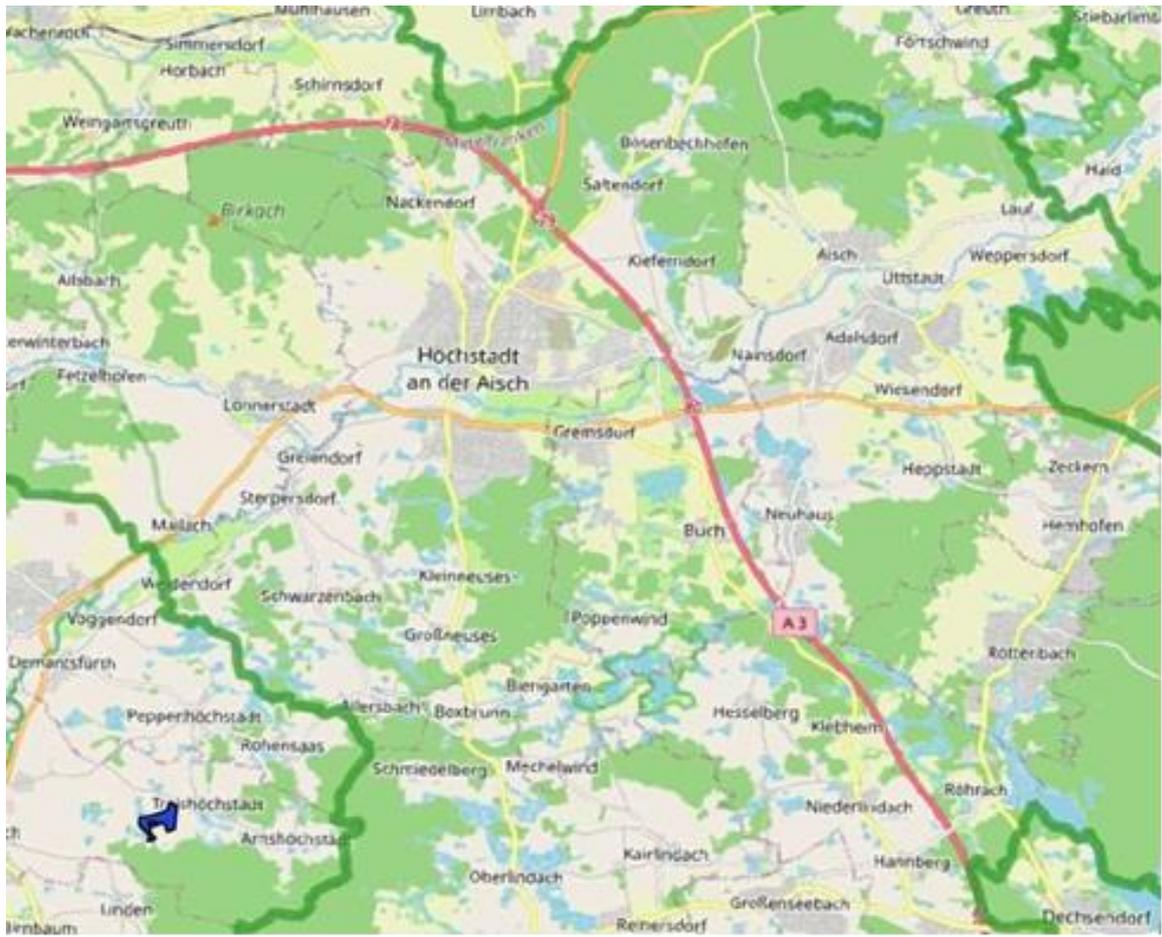


Abb. 3: Übersicht Lage FCS-Maßnahme (unmaßstäblich)



Abb. 4: Lageplan FCS-Maßnahme (unmaßstäblich)

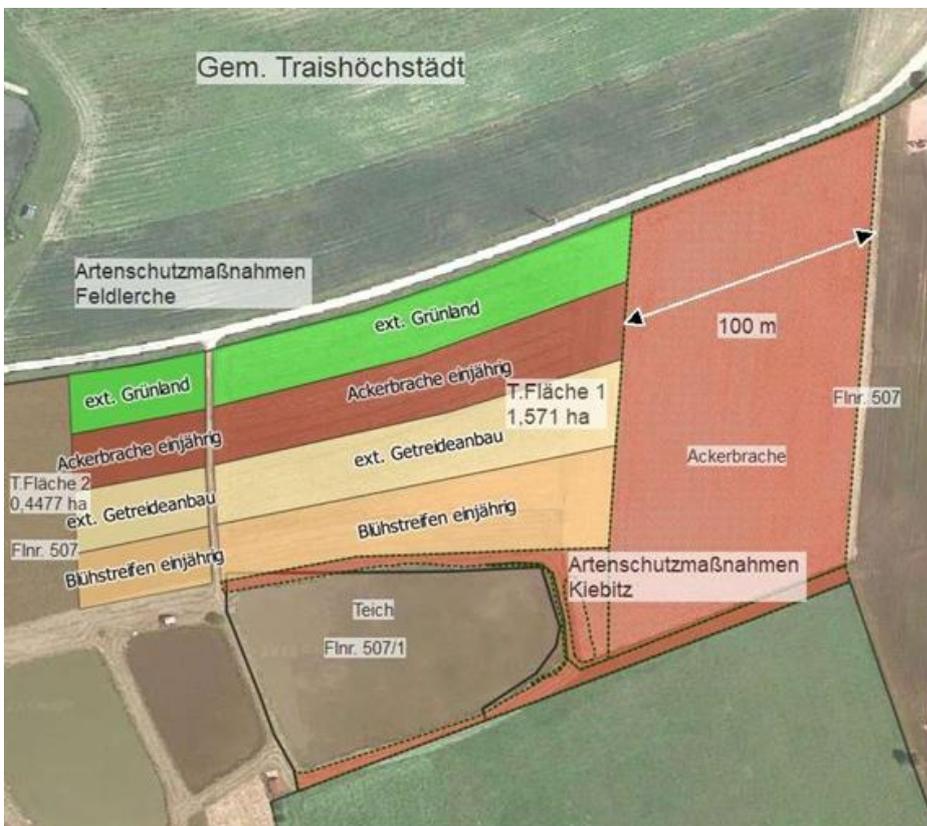


Abb. 5: Maßnahmenübersicht Feldlerche (T.fläche 1 und 2)

Ackerbrache einjährig

Für ein optimales Strukturangebot wird langfristig eine Ackerbrache mit jährlicher intensiver Bodenbearbeitung im Herbst oder Frühjahr auf 0,5 ha angeboten, um viel Rohboden oder lückige Vegetation zu Beginn der Brutzeit anzubieten. Im Zeitraum 15.3. bis 30.6. erfolgt kein Befahren und keine Pflege der Ackerbrache.

- Streifenbreite mindestens 10 m
- Mindestflächenanteil 0,2 ha
- keine Düngung, kein PSM
- Rotation bzw. Wechsel der Fläche möglich

Blühstreifen einjährig

Neben der Ackerbrache wird ein Blühstreifen mit einjährigen Arten einer standortspezifischen kurzlebigen Saatmischung eingesät und das Nahrungsangebot für die Feldlerche zusätzlich erhöhen.

- Streifenbreite mindestens 10 m
- Mindestflächenanteil 0,2 ha
- keine Düngung, kein PSM
- Rotation bzw. Wechsel der Fläche möglich

Extensiver Getreideanbau

Ackerbrachen und Blühstreifen werden mit extensivem Getreideanbau auf 0,5 ha das Struktur- und Nahrungsangebot für die Feldvögel zusätzlich erhöhen.

- Streifenbreite mindestens 10 m
- Mindestflächenanteil 0,2 ha
- weiter Saatreihenabstand mit mindestens 30 cm
- keine Düngung, kein PSM
- keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03. bis 1.07. eines Jahres
- Rotation bzw. Wechsel der Fläche möglich

Extensiv-Grünland

Die Entwicklung und Pflege von artenreichem Grünland auf 0,5 ha sollte über Regio- saatgut erfolgen und die jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr nach dem 1.7. sicherstellen.

- Streifenbreite mindestens 10 m
- Mindestflächenanteil 0,2 ha
- keine Düngung, kein PSM

Sicherung der Leistungen

Zur Sicherung der Leistungen durch den Eigentümer und Bewirtschafter werden die FCS- Artenschutzmaßnahmen vertraglich zwischen dem Artenschutzverpflichtendem und dem Eigentümer geregelt und abgesichert. Zusätzlich sollte eine befristete Dienstbarkeitsbestellung am Grundstück im Grundbuch eingetragen werden.

Monitoring

Für die langfristige Entwicklung der Artenschutzfläche ist eine regelmäßige Maßnahmenkontrolle im 5 jährigen Abstand für 25 Jahre erforderlich

6.4.4 Höhlenbrüter (Feldsperling) - CEF-Maßnahme

Installation von 3 Rund-Nistkästen für Höhlenbrüter wie Feldsperling im Umfeld des Plangebietes. Die Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Die Umsetzung und der Ort der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzgesetze erlauben eine Doppelfunktion von Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlich veranlassten Maßnahmen. Dies dient dem sparsamen Flächenverbrauch. Diese Möglichkeit wurde bei den Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Aischtalring genutzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,15 ha. Sie gliedert sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 2,30 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,55 ha
- Grünflächen, öffentlich ca. 0,30 ha

Für die Bilanzierung wird eine Fläche von 2,85 ha (ohne festgesetztes Ortsrandgrün) zugrunde gelegt.

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Mischgebiet (WA, GRZ 0,4) festgesetzt. Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben - 2,85 ha (landwirtschaftliche Flächen)

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA) Typ A / Feld A I
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 2,85 ha
0,3 – 0,6 (in besonderen Fällen 0,2)
Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,5

Begründung Kompensationsfaktor (Eingriffsminderungen):

- Landschaftsbild (Ortsrandgrün, Ausschluss glänzender Dachmaterialien)
- Tiere und Pflanzen (Regelungen der Sockelhöhe für Kleintiere, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher, Verwendung von regionalem Saatgut)

Berechnung Ausgleichsbedarf

$28500 \text{ qm} \times 0,5 = 14.250 \text{ qm}$

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 14.250 qm.

Maßnahmenfestsetzung

Als FCS Maßnahme ist eine Teilfläche des Flurstücke 507, Gemarkung Traishöchstädt, Gemeinde Dachsbad zugeordnet (siehe Punkt 5.1). Der Flächenumfang beträgt 2 ha. Hiervon werden 1,5 ha als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche rechnerisch festgesetzt (Doppelfunktion Artenschutz / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Die Aufwertung erfolgt von Kategorie I (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) in Kategorie II (Extensivwiese, Blühstreifen, Ackerbrache). Eine genaue Abgrenzung erfolgt nicht, da die Maßnahmenflächen in jeweils zugewiesenem Flächenumfang la-gemäßig rotieren können. Die jeweilige Maßnahmenzuweisung ändert sich dabei nicht.

7. Denkmalschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Bodendenkmäler erst weiter westlich bekannt (Nr. 163734, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Quelle Bayernatlas 12/2019). Das Bodendenkmal Nr. 6231-0025, Siedlung des Neolithikums, im Bereich der Neu-bebauung am Saltendorfer Weg ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dennoch können Funde auftreten.

Aufgrund von Hinweisen des Bay. Landesamtes für Denkmalschutz wurde eine geo-magnetische Untersuchung durch ein Fachbüro durchgeführt (Büro Dr. Tarasconi, Nr. 2021-021/28382 vom 08.10.2021. Demgemäß lassen sich keine archäologisch relevanten Strukturen erkennen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Adelsdorf, Kreis Erlangen-Höchststadt, plant im Ortsteil Aisch die Erschließung eines 3 ha großen Neubaugebietes. Aufgrund bekannter vorgeschichtlicher Fundstellen in der näheren Umgebung des Planungsbereichs wurde im August/September 2021 eine Magnetometer-Prospektion auf Bodendenkmäler durchgeführt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Messergebnisse keine archäologisch relevanten Strukturen erkennen lassen.

Eine deutliche moderne Beeinflussung des Messbildes ist insbesondere im Nahbereich der vorhan-denen Wohnbebauung zu erkennen; es liegen jedoch keine Hinweise auf z.B. großfläche Auffüllun-gen aus Fremdmaterial vor, anhand derer sich ein konkreter Verdacht auf Bodenverunreinigungen begründen ließe.

Abb. 6: Auszug aus dem Abschlussbericht zur geophysikalischen Prospektion, Dr. Tarasconi, 08.10.2021, Seite 2

Auch Hinweise auf großflächige Auffüllungen (Verdacht auf Bodenverunreinigungen) lassen sich nicht erkennen.

Die zwischenzeitliche Abstimmung mit dem LfD hat Folgendes ergeben:
Die Gemeinde hatte eine denkmalrechtliche Erlaubnis für eine archäologische Son-dierungsgrabung im nördlichen Bereich der Straßenkreuzung beantragt. Im Beisein eines Mitarbeiters des LfD wurden mit einem Bagger Flächen aufgegraben, um nach eventuellen Funden zu forschen.

Die Ergebnisse bzw. die letzten Äußerungen des LfD liegen inzwischen mit mail vom 24.04.2023 an die Gemeinde vor. Es konnten „keine archäologisch relevanten Befunde, nur ein paar vorgeschichtliche Funde ohne weiteren Befundzusammenhang festgestellt werden. Somit ist von Seiten der Bodendenkmalpflege im Bereich des Baugebietes „Aischtalringes“ keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen.

Dennoch können in nicht untersuchten Bereichen 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.

Diese sind unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.“

Es wurde daher der Hinweis Nr. IIIa.4 in den Plan aufgenommen.

Baudenkmale sind nur im Bereich des Dorfkerns vorhanden.

8. Immissionsschutz:

8.1. Schallimmissionen

Die Kreisstraße ERH 36 führt südlich unmittelbar am Baugebiet vorbei. Aufgrund der inzwischen erfolgten Abstimmungen mit den Fachbehörden und der Einrichtung einer Querungshilfe am künftigen Westrand des Ortes wird dort das Ortsschild stehen und ab dort Tempo 50 gelten. Damit ist es laut Schallgutachten Büro Leistner (Ergebnisbericht PN 200104 vom 06.07.2022) nachgewiesen, dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Basis der Schallberechnungen ist das aktuelle Verkehrskonzept der Gemeinde Adelsdorf, das vom Büro PSLV München im Februar 2022 erstellt wurde. Demnach weist die Medbacher Straße eine Verkehrsbelastung täglich von 1.500 Fahrzeugen auf. Das ist ein sehr geringer Wert.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten Richtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrsgeräusche gem. DIN 18005.

An den Fassaden der Wohnhäuser wurden Immissionsorte angelegt. Das Berechnungsergebnis zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nur bei den östlichen Häusern der ersten Baureihe in der obersten Geschoßebene überschritten werden. Die Überschreitungen betragen jedoch weniger als 1 dB(A) (vgl. Gutachten Leistner, Seite 5).

„In den unteren Geschossen und bei den weiter hinten gelegenen Häusern werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 eingehalten.“ (Seite 6).

Damit lässt sich gemäß Gutachter der Bebauungsplan „ohne Schallschutzmaßnahmen umsetzen“ (Seite 6). Um Überschreitungen an einigen Gebäuden zu vermeiden, wurde aufgrund der Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde die textliche Festsetzung Nr. III.16 neu aufgenommen.

Hinweise zu haustechnischen Anlagen sind in diese Begründung aufgenommen worden, siehe Anlage 2.

8.2. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Amt für Landwirtschaft weist in seiner Stellungnahme vom 05.03.2021 auf den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit der Hofstelle auf den FlurNrn. 492 und 458, Gemarkung Aisch, hin. Der Betrieb hält an dieser Hofstelle rd. 225 GVE Rinder. Dieser Betrieb darf weder in seinem Bestand noch in seiner betrieblichen Entwicklung einschließlich zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Ein Geruchsgutachten wird gefordert. Um die Aufnahme eines Hinweises auf mögliche Geruchsimmissionen wird gebeten.

Die Erstellung eines Geruchsgutachtens erscheint der Gemeinde entbehrlich, da seitens der Abteilung Immissionsschutz am Landratsamt keine Bedenken zu landwirtschaftlichen Emissionen geäußert wurden. Der Hinweis wird hingegen aufgenommen.

Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu erwarten.

9. Klimaschutz, sonstige ökologische Belange

Aktive und passive Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Baugrenzen erlauben es die neuen Gebäude weitgehend nach Süden hin auszurichten. Solare Gewinne werden damit ermöglicht.

Das Baugebiet wird aufgrund von Pflanzgeboten durchgrünt. Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen.

Die Eingrünung nach Westen ist mit 3 m Breite schmal gehalten, da bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen ein neuer grüner Ortsrand an anderer Stelle erstellt werden muss. Der jetzt festgesetzte Grünstreifen kann bei einer Baugebietserweiterung beispielsweise westlich angrenzend einen von Nord nach Süd verlaufenden Fußweg begleiten oder er wird später entfernt.

Vorläufig ist in diesem Grünstreifen nach dem Entwässerungskonzept GBi eine flache Mulde vorgesehen, damit eventuell anfallendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden Ackerflächen vom Baugebiet ferngehalten wird.

10. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 31.500 m ² (100,0%)
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 23.000 m ² (73,0%)
Verkehrsflächen	ca. 5.500 m ² (17,5%)
Grünflächen, öffentlich	ca. 3.000 m ² (9,5%)

Im Planungsgebiet sind 29 Einfamilienhäuser und 4 Wohneinheiten in Doppelhäusern vorgesehen.

Die Anzahl der Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern im Süden an der Medbacher Straße ist abhängig von der Anzahl der möglichen Stellplätze in diesem Bereich. Eine zu dichte Bebauung wird damit vermieden.

Bei ca. 3,2 Einwohnern pro Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern ergeben sich ca. 106 Einwohner.

Für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser (es sind teilweise kleinere Wohnungen geplant) werden ca.30 Einwohner geschätzt.

Die Gesamtzahl der Einwohner im neuen Baugebiet beträgt damit rund 136 Einwohner.

Kosten der Erschließung

Das Büro GBI hat für die Erschließungskosten eine grobe Kostenberechnung erstellt. Demnach ist mir Gesamtkosten brutto in Höhe von 3,995 Mio € zu rechnen.

Kostenschätzung - Dezember 2022

Bezeichnung	Gesamtpreis netto	MWSt. 19,00%	Baukosten	
			Gesamtpreis brutto	Gesamtpreis brutto gerundet
Straßenbau	1.145.394,36 €	217.624,93 €	1.363.019,29 €	1.364.000,00 €
Kanalbau Schmutzwasser	622.730,24 €	118.318,75 €	741.048,99 €	742.000,00 €
Kanalbau Regenwasser	869.841,06 €	165.269,80 €	1.035.110,86 €	1.036.000,00 €
Regenrückhaltebecken	118.932,00 €	22.597,08 €	141.529,08 €	142.000,00 €
Wasserleitung	387.463,50 €	73.618,06 €	461.081,56 €	462.000,00 €
Spielplatz mit Spielgeräten	88.000,00 €	16.720,00 €	104.720,00 €	105.000,00 €
Ausgleichsflächen und Begleitgrün	121.000,00 €	22.990,00 €	143.990,00 €	144.000,00 €
Spartenkoordination und Vermessung				
Summe gesamt	3.353.361,16 €	637.138,62 €	3.990.499,78 €	3.995.000,00 €

Abb. 7: Kostenberechnung Büro GBI zum aktuellen Planstand

Aufgestellt zum Planstand Fertigung 28.02.2024



STADT & LAND
Matthias Rühl
Herbert Studtrucker
Krassolzheim 39
91484 Sugenheim
Tel: 09165 95 98 31

Anlage 1: Umweltprüfung, tabellarische Zusammenstellung
Anlage 2: Hinweise zum Schallschutz
Anlage 3: Umweltbericht als selbständiger Teil

**Anlage 1: Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Aischtalring“
Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Die nachfolgende Tabelle fasst die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen.

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	Bewertung
Mensch und Gesundheit	Das Plangebiet besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Durch die Kreisstraße ERH 36 (Medbacher Straße) ist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich Schall- und Schadstoffmissionen vorhanden.	Es wurden schalltechnische Untersuchungen nach DIN 18005 durchgeführt. Bei einer Begrenzung der Geschwindigkeit auf der Medbacher Straße im Bereich des Planungsgebietes auf 50 km/h sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	<p>Der Geltungsbereich wird derzeit als Acker und Grünland genutzt. Es sind einige Obstbäume vorhanden, wovon einer eine Baumhöhle aufweist.</p> <p>Die betroffenen Flächen besitzen Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für saP-relevante Arten (Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz). Biotope, Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte nach Naturschutz- bzw. Artenschutzrecht sind nicht vorhanden.</p>	<p>Artenschutz Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass Maßnahmen für Feldlerche und Feldsperling erforderlich werden.</p> <p>Maßnahmen Die Realisierung der Bebauungsplanung führt zur Überbauung von 4 Feldlerchen-Revieren und einem Feldsperling-Revier. Bei Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und vor Baubeginn umzusetzenden Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten zu erwarten:</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme 1</u> Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, oder Durchführung erforderlicher Vergrämungsmaßnahmen (Herstellung einer Schwarzbrache, d.h. ab März alle 14 Tage grubbern und eggen).</p> <p><u>FCS-Maßnahme Feldlerche</u> Pro betroffenen Revier sind 0,5 ha Blühfläche oder Wechselbrache erforderlich. Dies ergibt für die vier betroffenen Reviere eine Gesamtfläche von 2 ha. Die Umsetzung erfolgt als zusammenhängende Maßnahme mittels drei jeweils 0,5 ha großen Streifen, welche abwechselnd als Blühfläche, Ackerbrache und als Extensiver Getreideanbau angelegt werden.</p>	Geringe umweltrelevante Auswirkungen

		<p>Zusätzlich erfolgt die Anlage von Extensivgrünland auf 0,5 ha Fläche,</p> <p>Die genannten Maßnahmen an Brache- oder Blühstreifen nützen auch dem Rebhuhn, für das daher keine zusätzlichen Maßnahmen nötig sind.</p> <p><u>CEF-Maßnahme Feldsperling</u> Installation von 3 Rund-Nistkästen für Höhlenbrüter wie Feldsperling im Umfeld des Plangebietes.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</u> Der Flächenumfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt 14250 qm. Als FCS Maßnahme ist eine Teilfläche des Flurstücke 507, Gemarkung Traishöchstädt, Gemeinde Dachsbad zugeordnet. Der Flächenumfang beträgt 2 ha. Hiervon werden 1,5 ha als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche rechnerisch festgesetzt (Doppelfunktion Artenschutz / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Die Aufwertung erfolgt von Kategorie I (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) in Kategorie II (Extensivwiese, Blühstreifen, Ackerbrache). Eine genaue Abgrenzung erfolgt nicht, da die Maßnahmenflächen in jeweils zugewiesenem Flächenumfang lagemäßig rotieren können. Die jeweilige Maßnahmenzuweisung ändert sich dabei nicht.</p>	
<p>Boden und Fläche</p>	<p>Der geologische Untergrund wird von Unterem Burgsandstein mit bereichsweisen Letteneinlagerungen gebildet. Das Ausgangsgestein wird von fein- bis grobkörnigem, lokal z. T. kieselig gebunden Sandstein sowie rotbraun bis grüngrauen gebildet. Als Böden sind Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton, vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm entwickelt.</p>	<p>Es erfolgt eine teilweise Versiegelung. Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers werden derzeit untersucht.</p>	<p>Mittlere umweltrelevante Auswirkungen</p>

	Die Bodenschätzung stuft das Gebiet als Ackerstandort mit mittlerer Zustandsstufe ein.		
Wasser	Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen. Angaben zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.	Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Entsprechend eines Bodengutachtens auf einer benachbarten Fläche ist zu schließen, dass die Versickerungsfähigkeit nicht besonders gut ausgebildet ist. Dezentrale Versickerungen kleiner Mengen werden jedoch für möglich gehalten.	geringe bis mittlere umweltrelevante Auswirkungen
Luft und Klima	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Landschaft	Das Gebiet wird von Acker- und Grünlandflächen am Ortsrand eingenommen und ist, abgesehen von einige Einzelbäumen (Obstbäumen) landschaftlich gering strukturiert.	Durch grünordnerische Maßnahmen (Heckenpflanzung, Pflanzgebot für Bäume) erfolgt eine landschaftliche Einbindung.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden	Umweltbezogene Auswirkungen auf werden durch die Planung nicht hervorgerufen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Bedeutung sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“

Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche könnte weiterhin Habitatfunktionen für streng geschützte Tierarten erfüllen (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Feldsperling).

Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Aufgrund des Bauleitplanverfahrens nach § 13 b BauGB erfolgt keine Anwendung der Eingriffsregelung. Die Beeinträchtigung artenschutzrelevanter Arten wird durch die anzuwendende Vermeidungsmaßnahme (Berücksichtigung der Brutzeiten der Feldlerche) vermindert und durch die festgesetzten CEF-Maßnahmen ausgeglichen.

Zusammenfassung

Die Planungsmaßnahme ist nur mit geringen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) können diese Auswirkungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Planstand 28.02.2024

Anlage 2: Hinweise zum Schallschutz

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
(im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten im Regelfall die Bestimmungen der TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung).

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, sind folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen zu beachten:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschall- dämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fensterzügen: rüschensensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen- Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

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