

**Stadt Heideck
Landkreis Roth**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Tautenwind Nordwest“
in Heideck, Ortsteil Tautenwind**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand des Entwurfes
vom 08. November 2022**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	12
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Topographie	12
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Denkmäler	13
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	13
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	14
5.8	Altlasten	15
5.9	Oberflächennahe Geothermie	15
5.10	Immissionen	15
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	16
7.	Bebauung	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	18
7.3	Dachgestaltung	20
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	23
8.1	Erschließung und Verkehr	23
8.2	Entwässerung	24
8.3	Versorgung	26
8.4	Abfallentsorgung	26
9.	Denkmalschutz	27
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	27
11.	Vorbeugender Brandschutz	29
12.	Immissionsschutz	31
13.	Altlasten	33
14.	Grünordnung	33
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	35
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	37
17.	Überregionale Planung	38
18.	Hinweise	40
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	40

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tautenwind Nord-West“ in Tautenwind sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.06.2022 (GVBl. S. 374)

1.2 Verfahren

Der Stadtrat von Heideck hat mit Beschluss vom 08.11.2022 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen im Nordwesten von Tautenwind die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Tautenwind Nord-West“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der amtlichen Bekanntmachung vom2022.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt.

Der Stadtrat von Heideck hat in seiner Sitzung am 08.11.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Tautenwind Nord-West“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bisher nicht gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Tautenwind anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13b BauGB i.V.m. § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aus der Bevölkerung im Ortsteil Tautenwind ist an die Verwaltung der Stadt Heideck der Wunsch nach Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen am Nordwestrand von Tautenwind, einem Ortsteil von Heideck herangetragen worden. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers, der eine Entwicklung der Flächen zu Gunsten der Siedlungsabsichten der jungen Bürger aus Tautenwind mitträgt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbauflächen dargestellt, der Flächennutzungsplans ist jedoch bereits seit langer Zeit im betreffenden Ortsteil nicht weitergeschrieben worden. Die im Ortsteil für eine Siedlungsnutzung auf Ebene des Flächennutzungsplans bestimmten Bereiche sind entsprechend genutzt. Es bestehen dort nach aktueller Kenntnis auch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Eine Entwicklung weiterer Flächen war bisher jedoch aufgrund fehlenden Erfordernisses zusätzlicher Flächen nicht erforderlich.

Diese Situation hat sich nun verändert. Der Entwicklungswunsch wurde von jungen Mitbürgern aus Tautenwind an die Stadt Heideck herangetragen. Diese wollen bewusst ihren Lebensmittelpunkt in Tautenwind aufrechterhalten, können Ihren Siedlungswunsch aber an ihren bisherigen Wohnorten nicht verwirklichen. Die Stadt Heideck beabsichtigt daher nun zur städtebaulichen Entwicklung auf den hier zur Überplanung vorgesehenen Flächen am Nordwestrand von Tautenwind neue Wohnbauflächen zu erschließen. Es sollen hierzu bisher als landwirtschaftliche Grünflächen genutzte Bereiche zu Wohnbaunutzungen umgewandelt werden. Ohne die Entwicklungsbereitschaft des Grundstückseigentümers wäre eine Überplanung der Flächen nicht umsetzbar gewesen, da die Stadt Heideck keine Verfügungshoheit über die Grundstücke besitzt.

Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauflächen in Heideck. Die Stadt Heideck hat hierzu in den vergangenen Jahren sowohl im Kernort als auch einzelnen Ortsteilen weitere Bauflächen entwickelt, welche aktuell umgesetzt werden bzw. in den letzten Jahren umgesetzt wurden. Im Ortsteil Tautenwind jedoch wurden in der Vergangenheit keine weiteren Bauflächen entwickelt. Hier besteht nun aber, wie bereits ausgeführt eine schriftlich bestätigte Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. In der Vergangenheit wurden zusätzliche Siedlungsentwicklungen im Ortsteil im Regelfall im Rahmen von Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche von Tautenwind gem. § 34 BauGB vollzogen. Konnte der Siedlungswunsch vor Ort nicht erfüllt werden, kam es zum Wegzug der Bauwilligen.

Es ist zwischenzeitlich aber festzustellen, dass eine Befriedigung der weiteren Nachfragen durch entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht mehr erfolgt. Bauwilligen aus Tautenwind können aktuell ihren Siedlungswunsch und den Wunsch nach Bildung von Wohneigentum innerhalb der bestehenden Strukturen von Tautenwind nicht mehr umsetzen.

Betrachtet man in die Ortsstruktur von Heideck, so ist festzustellen, dass das Bevölkerungsverhältnis zwischen Kernort und Ortsteilen nahezu gleich ist. Neben der Siedlungsentwicklung im Kernort von Heideck ist daher in Abwägung aller Belange auch die Notwendigkeit von Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen sicherzustellen. Besonders die Ortsteile im ländlichen Raum haben eine wichtige Bedeutung zur Erhaltung

der ländlichen Strukturen, die für die Stadt Heideck von großem Stellenwert sind. Hierbei beabsichtigt die Stadt Heideck in den kleineren Ortsteilen in den Siedlungsentwicklungen keine auf eine überörtliche Nachfrage abzielende Siedlungsentwicklung zu realisieren, sondern bewusst in kleiner, dem jeweiligen Ortsteil entsprechender Größe eine gewisse zusätzliche Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

In Tautenwind besteht eine aktive Dorfgemeinschaft, welche den Erhalt der Strukturen des Ortsteils ermöglicht und sich auch intensiv aktiv einbringt. Beispielhaft ist die Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil sowie die nun aktuell beschlossene Sanierung der Dorfkapelle durch die Dorfgemeinschaft zu benennen.

Verfügbare erschlossene Baulandreserven für die Befriedigung der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen sind aktuell in Tautenwind nicht zu finden. Der Ortsteil zeichnet sich durch die gewachsenen Dorfstrukturen mit bestehenden Hofstellen und deren Nachnutzungen, Gewerbebetrieben und Wohnbaunutzungen aus. Die Bereiche der Hofstellen sind, auch wenn keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, im Wesentlichen genutzt. Leerstände, welche durch Umbau einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten, sind nicht bekannt. Verfügbare Flächenreserven auf den bestehenden überbauten privaten Flächen sind nicht gegeben. Es zeigt sich zudem, dass aktuell keine leerstehenden Grundstücke oder Verkaufsabsichten der bestehenden Nutzer in Tautenwind vorhanden sind.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Tautenwind ergibt sich, wie bereits dargestellt, durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Tautenwind innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen.

Tautenwind soll als Wohnort für alle Altersgruppen attraktiv erhalten werden. Hierzu ist auch den jungen Generationen eine Entwicklungsmöglichkeit im Ort zu geben, die aktuell nicht vorhanden ist. Verzichtet man auf die Planungen, wandern die noch vorhandenen jungen Familien in die Siedlungsstrukturen im Umland ab, im Ort verbleiben somit noch mehr ältere Bevölkerungsschichten. Letztendlich wird hiermit der weitere Niedergang eines Ortsteils verschärft, statt einen positiven Beitrag für die Entwicklung in den Ortsteilen zu leisten. Die Stadt Heideck will jedoch die Ortsteile als lebendige Orte mit einer guten Dorfgemeinschaft erhalten.

Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist von großem Stellenwert, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie des Ortsteils an sich zu gewährleisten. Betrachtet man die Einwohnerzahl in Tautenwind, so ist aktuell noch von einer stabilen Situation auszugehen. Mittelfristig ist aber aufgrund allgemeinen demografischen Trends ohne die Entwicklung weiterer Flächen, welche den jungen Generationen Entwicklungsmöglichkeiten am Ort gibt, mit negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil zu rechnen. Sowohl aus der Tatsache, dass junge Bevölkerungsteile den Ortsteil verlassen, als auch durch die Folgen einer älter werdenden Bevölkerung im Ortsteil.

Da die Entwicklung privater Flächen in Tautenwind stagniert und keine Verbesserung der Situation kurz- und mittelfristig diesbezüglich zu erwarten ist, hat sich die Stadt Heideck in Abwägung aller Belange dazu entschlossen im Sinne der Sicherung einer guten Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen eine kleine Teilfläche im Nordwesten von Tautenwind als Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die nun zur Überplanung vorgesehene Fläche ist in ihrer Dimension von bis zu 5 Bauplätzen geeignet, die bestehende Nachfrage nach entsprechenden Flächen zu befriedigen, ohne zu einer Überformung des Ortsteils zu führen. Die geplanten Strukturen können gut an die bestehenden Siedlungsflächen angeschlossen werden und runden diesen auf der Nordwestseite entlang des bestehenden Feldweges gut ab.

Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche – ist aus Sicht der Stadt Heideck nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Tautenwind anzusehen. Es wäre in diesem Fall keine positive Gesamtentwicklung von Tautenwind zu erwarten.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts gut durchmischter Bevölkerungsschichten in Tautenwind
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung und Ausbildung eines neuen Ortsabschlusses am Nordwestrand von Tautenwind
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen

Alternative Planungsstandorte

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Prüfung erfolgte auf Basis des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Planungsrecht im Sinne von Bebauungsplänen gesicherte Flächen existieren bisher in Tautenwind nicht. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich bisher immer im Sinne von Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vgl. § 34 BauGB).

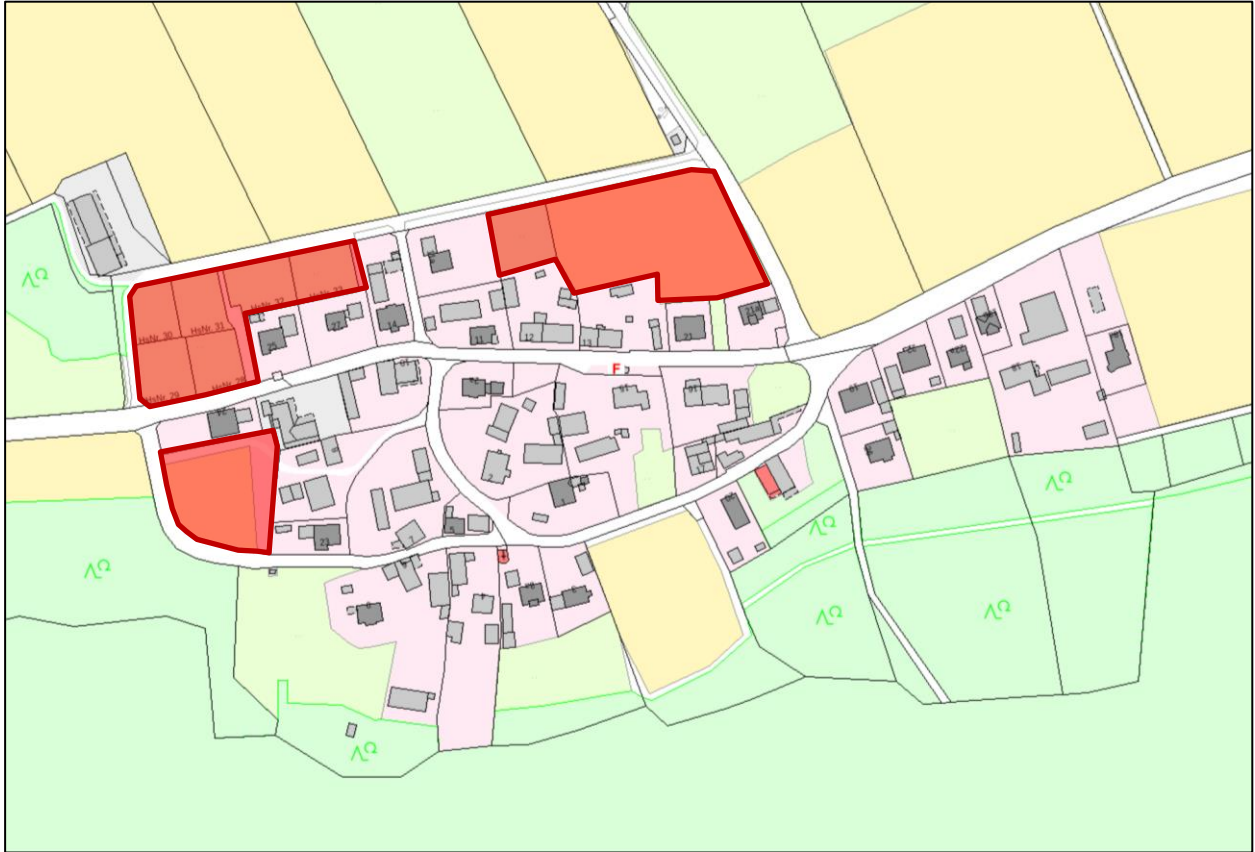
Geeignete unbebaute Flächenanteile innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Tautenwind sind nicht erkennbar. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine kompakte Anordnung der bestehenden Siedlungsstrukturen auf den jeweiligen Grundstücken und einer weiterhin intensiven Nutzung aus. Wesentliche Leerstände von Nebengebäuden, Scheunen u.ä. sind nicht erkennbar. Ein erkennbares Nachverdichtungspotenzial in Form von Aufstockungen bestehender Baukörper u.ä. ist ebenfalls nicht erkennbar bzw. scheidet aktuell an der fehlenden Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer. Teilweise sind auf Grundstücken noch größere Grünflächen erkennbar, diese sind aber als Gartenflächen der dortigen Nutzer angelegt und zum Teil auch mit entsprechenden für das Gesamtdorfbild von Tautenwind als erhaltenswürdige Grünstrukturen bepflanzt. Zudem besteht auch dort nach aktueller Kenntnis keine Entwicklungsbereitschaft der betreffenden Grundeigentümer. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Stadt Heideck nicht über eigene Grundstücke für eine Entwicklung verfügt. Derzeit ist auch keine Entwicklungs- oder Verkaufsabsicht privater Grundstückseigentümer in Tautenwind bekannt. Dies betrifft insbesondere auch die auf Ebene des Flächennutzungsplans noch als Baufläche darstellten Bereiche des bisher unbebauten Flurstücks am Südrand von Tautenwind.

Für eine Entwicklung zusätzlicher Flächen von Baugrundstücken kann daher nur durch eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Aufgrund der oben genannten Gründe ergeben sich keine alternativen Planungsstandorte innerhalb der bebauten Strukturen.

Auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans sind keine weiteren Entwicklungsflächen für Siedlungsnutzungen in Tautenwind mehr dargestellt. In Übereinstimmung mit den zu beachtenden Rahmenbedingungen des § 13b BauGB wurde daher geprüft, welche potenziell geeigneten Randbereichen von Tautenwind für eine Entwicklung geeignet wären.

Grundsätzlich können hier aus städtebaulicher Sicht drei Teilflächen identifiziert werden. Die hier überplanten Flächen im Nordwesten, ein Teilbereich Nordosten im Anschluss sowie eine Teilfläche im Südwesten, jeweils mit Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Tautenwind.

In nachstehender Darstellung sind die betreffenden Bereiche entsprechend rot gekennzeichnet.



Topografische Karte von Tautenwind mit Kennzeichnung der Potenzialflächen in Tautenwind, o. M.

© Kartendarstellung Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Eine Überprüfung der Potenzialflächen ergab, dass nach aktuellem Kenntnisstand nur für die nordwestlichen Teilflächen eine konkrete Entwicklungsbereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer besteht. Im Nordosten herrscht auf der größeren Teilfläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Der dortige kleinere Bereich ist als Garten angelegt und zudem durch umfangreiche Gehölzbestände gekennzeichnet, so dass hier keine Entwicklung städtebaulich sinnvoll möglich ist.

Die Fläche im Südwesten ist durch eine bestehende Heckenstruktur im Osten sowie die südlich und südwestlich angrenzenden Waldflächen gekennzeichnet. Unter Beachtung der hier einschlägigen Baumfallzone von ca. 25 m würde keine im geplanten Maßstab geeignete Entwicklungsfläche verbleiben. Eine Entwicklungsbereitschaft des betreffenden Grundstückseigentümers liegt ebenfalls nicht vor, so dass nach sorgsamer Abwägung auch diese Potenzialfläche nicht verfügbar ist.

Im Ergebnis war somit festzustellen, dass unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen keine besser geeignete Entwicklungsfläche für Wohnbaunutzungen im Ortsteil Tautenwind verfügbar ist.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen und keine weitere Bodenversiegelung entstehen. Der Status-Quo der bestehenden Grünflächen würde erhalten. Es wäre auch nicht mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Es wären aber auch keine positive Entwicklung für Tautenwind zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfragen nicht anderweitig gedeckt werden kann.

Mittelfristig wäre mit negativen Auswirkungen auf die Altersstruktur von Tautenwind und den Einwohnerzahlen allgemein zu rechnen. Aktuell beträgt der Anteil der 10 – 30-Jährigen Tautenwind ca. 15,3 % der Gesamtbewohner. Der Anteil der über 50-Jährigen beträgt ca. 35,7%.

Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung bei einem Verzicht der Planungen sich in Richtung des Trends hin zu einer älteren Bevölkerung hin entwickeln würde.

Einbezogen in die Abwägung wurde auch die Tatsache, dass in Tautenwind keine unmittelbaren Möglichkeiten der Nahversorgung gegeben sind. Für die Nahversorgung sind die Bewohner auf Fahrten in den Kernort und die umliegenden Gemeinden angewiesen. Auch hier ist mittelfristig mit negativen Auswirkungen im Fall des Verzichts auf eine Überplanung zu rechnen, da gerade für älter werdende Bevölkerungsteile mit zunehmenden Alter Mobilitätsnachteile entstehen, die im Rahmen der aktuellen allgemeinem ÖPNV-Entwicklung nur durch eine funktionierende Dorfgemeinschaft und die gegenseitige Nachbarschaftshilfe ausgeglichen werden können. Die durch die Planungen zu erwartenden Eingriffe in den Boden in Form der zu erwartenden Versiegelung können zudem durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend minimiert werden. Die Auswirkungen auf das Dorf- und Landschaftsbild können ebenfalls durch regulierende Festsetzungen zur Baugestaltung und zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes angemessen gelöst werden.

Im Ergebnis wurden daher nach sorgsamer Würdigung der Vor- und Nachteile einer Überplanung festgestellt, dass der Plannullfall keine geeignete Alternative für die Entwicklung von Tautenwind darstellt. Der Planfall wurde daher verworfen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck als Ackerflächen dargestellt. Zusätzlich sind im betreffenden Bereich zwei Versorgungstrassen dargestellt. In der Realität existiert nur noch die nach Norden verlaufende Leitungstrasse. Zukünftig sollen im Bereich der überplanten Flächen Wohnnutzungen realisiert werden. Der FNP wird daher gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB entsprechend den beabsichtigten Siedlungsentwicklungen berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist keine besondere Funktion zu. Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Heideck im sog. allgemeinen ländlichen Raum. Der Landkreis Roth, in dem sich die Stadt Heideck befindet, ist als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Heideck befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Heideck wird in der Strukturkarte der 21. Änderung des Regionalplans als Grundzentrum bestimmt. Das Stadtgebiet ist zudem als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.

Im Umfeld von Tautenwind befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

3.2 Strukturdaten und Planungserfordernis, Wohnbaulandbedarf

Die Einwohnerzahl für die Stadt Heideck insgesamt wird lt. Statistik Kommunal des Landesamtes für Statistik zum 31.12.2020 mit 4.653 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Heideck als konstant zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2011 mit 4.630 angegeben. Auch für Tautenwind ist die Einwohnerentwicklung in diesem Zeitraum als konstant zu erachten. Zum 31.12.2020 waren 100 Einwohner und zum 31.12.2011 91 Einwohner in Tautenwind gemeldet.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2033 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Heideck eine konstante Bevölkerungsentwicklung. Es werden kaum Veränderungen in den Bevölkerungszahlen erwartet (+0,1 %) bis 2033. Für den Landkreis Roth wird bis 2040 mit einer Zunahme von ca. 2,8 % gerechnet.

Lt. Demographiespiegel wurde für Heideck zum Ende des Jahrs 2021 von einer Bevölkerung von ca. 4.650 Einwohnern ausgegangen. Diese Einwohnerzahl war jedoch bereits zum 31.12.2020 erreicht. Im August 2022 wurde die Einwohnerzahl mit 4.659 Einwohner ermittelt. Die Anzahl der Zuzüge überstieg dabei die Anzahl der Wegzüge leicht (24/22). Perspektivisch ist daher für den von einer mindestens konstanten bis leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung ausgehen. Ein wesentlicher Rückgang in den Bevölkerungszahlen wird nicht erwartet.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2020 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Heideck mit durchschnittlich 2,19 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Roth ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Roth, so ist dort eine leichte Zunahme der Bevölkerung bis 2040 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Heideck sowie dem Landkreis Roth wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird. Trotz allem wird aber auch in Heideck mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet.

Für die Ermittlungen des sich aus der Auflockerung der Haushaltsgrößen ergebenden Wohnbaulandbedarfs wurden dies mit einem minimalen Wert von 0,1 % pro Jahr angesetzt. Für ein Prognosejahr 2035 ergibt sich hieraus für die Stadt Heideck eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,16 Bewohner.

Unter Anwendung des Moduls zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs der Flächenmanagement-Datenbank 4.2 des Bay. Landesamtes für Umwelt ergibt für die Stadt Heideck bis in das Jahr 2035 folgender Wohnbaulandbedarf:

1. Kommune auswählen:		Heideck
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	4.653	im Jahr: 2020
Bevölkerungsprognose in %:	0,1	
für einen Zeitraum von Jahren:	14	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	456	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,193
Wohnbaufläche in ha*	168,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12,6	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,1 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen:		15 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr: 2035		
Ab-/Zunahme der Einwohner:	5	
Bedarf an Wohnungen:	2	aus der Bevölkerungsentwicklung
	und 32	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	34	
Wohnbaulandbedarf (in ha):	2,7	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber		
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0		

Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des zuvor genannten Landesamtes sieht für Heideck bis 2033 eine konstante Bevölkerungsentwicklung ohne wesentliche Zunahmen voraus. Grundlage für diese Prognosedaten sind aber die bisherigen Entwicklungen des Stadtgebietes in der Vergangenheit. Aus Sicht der Stadt Heideck spiegeln diese Annahmen in der Modellberechnung nicht vollkommen richtig die sich tatsächlich für Heideck aktuell abzeichnenden Entwicklungen ab. Die Stadt Heideck hat in den letzten Jahren mehrere Baugebietsstrukturen geplant, welche sich nun in der Umsetzung befinden. Zum Teil erfolgt zurzeit bereits die Umsetzung der konkreten Einzelvorhaben. Aus Sicht der Stadt Heideck ist daher bereits kurzfristig mit einer deutlich positiveren Entwicklung der Einwohnerzahlen zu rechnen. Legt man diesen Trend konservativ mit einer Trendprognose von 1 % auch für die Zukunft entsprechend aus, so ergibt sich folgender Wohnbaulandbedarf bis 2035:

1. Kommune auswählen:		Heideck
2. Grundlegendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	4.653	im Jahr: 2020
Bevölkerungsprognose in %:	1	
für einen Zeitraum von Jahren:	14	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	456	
Wohnbaufläche in ha*	168,0	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12,6	
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,193
		* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,1 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen:		15 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr:		2035
Ab-/Zunahme der Einwohner:		50
Bedarf an Wohnungen:		23 aus der Bevölkerungsentwicklung
		und 32 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:		55
Wohnbaulandbedarf (in ha):		4,4
steht einem Innenentwicklungspotenzial von		ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		ha Anzahl: 0

Dieser Trend ist aus Sicht der Stadt Heideck als realistische Entwicklung zu erachten. Die Anzahl der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen Einwohner in Heideck hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Auch die Anzahl der Umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen in Heideck ist gegenüber 2010 erkennbar gestiegen. Das Angebot an sozialen Einrichtungen der Kinder- und Seniorenbetreuung sowie im Bildungsbereich ist als gut zu erachten. Heideck verfügt zudem im Kernort über ein für den ländlichen Raum gutes Einzelhandelsangebot zur Nahversorgung der lokalen Bevölkerung

Seitens der Stadt Heideck wird daher davon ausgegangen, dass die Kommune auch zukünftig zu einem gewissen Grad auch eine Attraktivität für Zuzug aus dem Umland entwickeln wird. Dies stellt aber für die Stadt kein Hauptentwicklungsziel dar. Vielmehr soll vorrangig für die örtliche Bevölkerung ein ausreichendes Entwicklungsangebot von Wohnbauflächen verfügbar sein. Dies betrifft insbesondere die Ortsteile. Bezogen auf Tautenwind ist die Verkehrserschließung der üblichen dörflichen Struktur im ländlichen Raum entsprechend ausgebildet. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im ländlichen Raum vorhandenen Ausstattung, ist aber mit der eingeführten Rufbus-Verbindung als überdurchschnittlich einzustufen.

In der Gesamtschau ist die Stadt Heideck vorrangig bestrebt die aktuelle Einwohnerzahl auch zukünftig stabil zu halten. Ziel ist es aber auch langfristig eine gesunde Gesamtentwicklung der Bevölkerung hinsichtlich der Altersstrukturen und Bevölkerungsdurchmischung zu gewährleisten. Dies ist insbesondere

auch für die Ortsteile von großer Bedeutung. Ein gewisser Zuzug von außen wird hierbei unerlässlich sein und ist in diesem Rahmen auch als vertretbar für die Gesamtentwicklung der Stadt zu erachten. Auch hierfür ist somit ein gewisses zusätzliche Flächenentwicklungspotential für das Stadtgebiet verfügbar zu machen. Würde man auf zusätzliche Flächenentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien verzichten, ist davon auszugehen, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt.

Erfahrungsgemäß zeigt sich im ländlichen Raum außerdem, dass nur eine geringe, bis keine Nachfrage an Wohnungen besteht. Die jüngere Generation der Heidecker Bürger wünscht sich ein Eigenheim am bisherigen Wohnort und ist somit an entsprechenden Baugrundstücken in Heideck interessiert. Dies betrifft in erhöhtem Maße die Ortsteile wie Tautenwind.

Die Stadt Heideck besitzt als Kommune auch die Aufgabe und Verantwortung die bestehenden Ortsteile zu erhalten und zu entwickeln. Ein Verzicht auf eine Entwicklung aufgrund fehlender Versorgungsmöglichkeiten in Tautenwind greift hier aus Sicht der Stadt Heideck hinsichtlich der Gesamtsituation im ländlichen Raum deutlich zu kurz. Die Weiterentwicklung dörflicher Strukturen lebt auch von Wanderungsbewegungen und einem gewissen, sozial verträglichen Zuzug. Nur so kann die dörfliche Gemeinschaft erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Stadt Heideck hat die Entwicklung in Tautenwind sorgsam vorbereitet und geprüft. Im Vorfeld des formellen Planungsprozesses wurde die Planungserfordernis und der Planungsumfang intensiv geprüft und abgewogen. Es erfolgten Debatten in den Entscheidungsgremien der Stadt Heideck bezüglich der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen im betreffenden Ortsteil Tautenwind. Besonders gewürdigt wurde hierbei, dass der Wunsch wurde aus der örtlichen Bevölkerung an die Stadt Heideck herangetragen. Innerhalb des Planungsprozesses wurden auch, wie bereits ausgeführt, die Innenentwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil untersucht, in informellen Gesprächen mit relevanten Grundeigentümern wurde jedoch, mit Ausnahme der hier überplanten Flächen, keine Entwicklungsbereitschaft festgestellt.

Aus Sicht der Stadt Heideck ist es somit angemessen und sinnvoll für die lokale Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung neben der grundsätzlich immer zu bevorzugenden Forcierung der Nachverdichtung und Nachnutzung bestehender Siedlungsstrukturen auch im verträglichen Rahmen neue Siedlungsflächen zu erschließen. Gerade hinsichtlich der Forcierung der Nachverdichtung und Nachnutzung stellen hierbei die unzureichenden Rahmenbedingungen der Gesetzgeber ein erhebliches Entwicklungshindernis dar, so dass sich die Stadt Heideck in der Pflicht sieht, im Sinne der notwendigen Befriedigung der bestehenden Wohnungsnachfrage auch im Ortsteil Tautenwind neue Siedlungsflächen zu erschließen.

3.3 Gesamtbewertung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnnutzungen (i.S.d. Art. 5 Abs. 2 BayLplG)

Besser geeignete bereits überplante oder nicht überplante Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Tautenwind sind aktuell nicht verfügbar. Die Flächenentwicklung ist zudem in einer der Ortsgröße und dem zu erwartenden Bedarf im Ortsteil angemessene Flächengröße geplant. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen kommt zudem aus der lokalen Bevölkerung selbst. Die Anforderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sowie des Landesentwicklungsprogramms werden mit der vorliegenden Flächeninanspruchnahme entsprechend der erfolgten Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bezüglich der Grundsätze beachtet. Die Anpassung der Ziele der Raumordnung ist mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

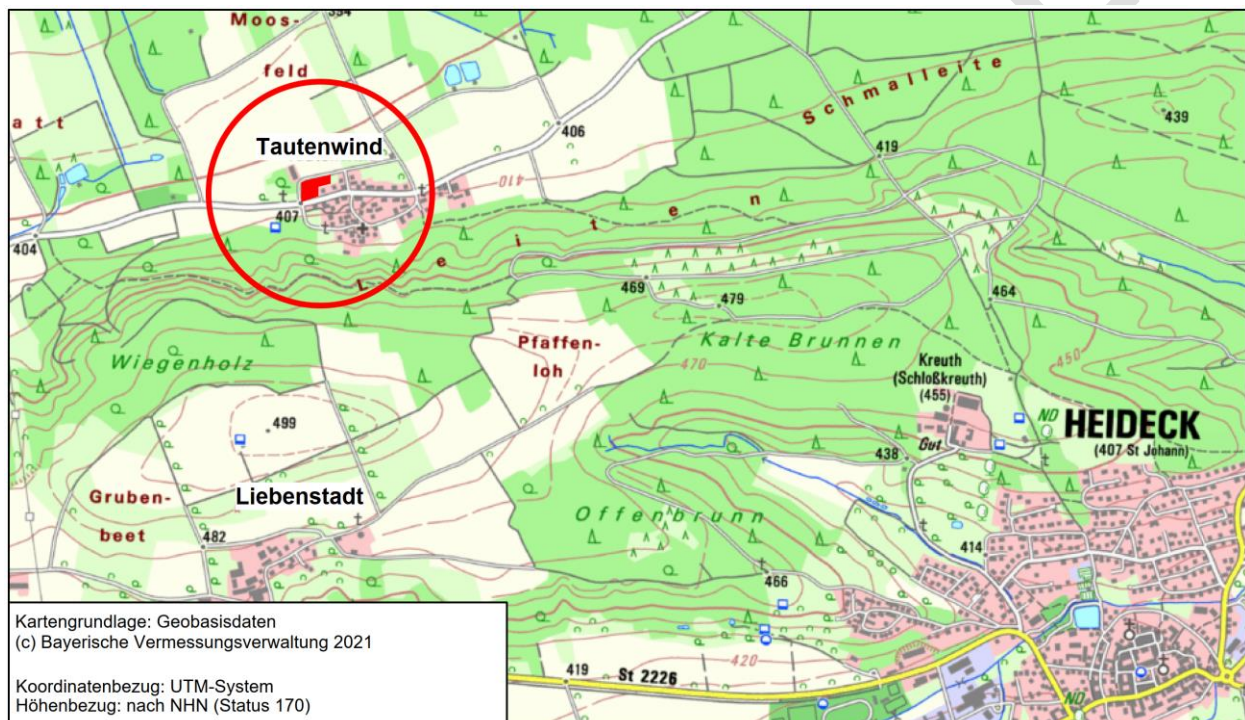
4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordwestrand von Tautenwind.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch angrenzende Feldgehölz- und Grünflächen
- im Norden: durch eine Lagerhalle und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Tautenwind
- im Süden: durch die angrenzende Ortsstraße von Tautenwind und weitere Siedlungsstrukturen von Tautenwind

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 844, 844/2, 844/3, 844/4, 844/5, 844/6 und 845, jeweils Gemarkung Liebenstadt, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 853, Gemarkung Liebenstadt. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,7 ha. In den Geltungsbereich wurde die Grundstücke einbezogen, welche für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet sowie dessen Erschließung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Stadt Heideck wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Sie ist als Grundzentrum bestimmt. Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordwesten von Tautenwind, einem Ortsteil von Heideck. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit Grünland bzw. Wiese genutzt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden fallenden Gelände. Auf einer Länge von ca. 70 m fällt das Gelände im Mittel um ca. 3,5 m nach Norden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Süden über die bestehende Ortstraße von Tautenwind erschlossen. Am West- und Nordrand verläuft weiterhin ein Feld- und Wirtschaftsweg. Über die Ortstraße besteht im Westen Anbindung in Richtung Altenheideck sowie übergeordnet in Richtung der Bundesstraße B2. Im Osten besteht Anschluss in Richtung Heideck und Hilpoltstein.

Gesonderte Geh- und Radwege sind in Tautenwind nicht vorhanden. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m östlich im Ortszentrum von Tautenwind. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 634 in Richtung Heideck bzw. Röttenbach. Es handelt sich hier aber um eine typische Schulbuslinie mit nur wenigen Fahrten pro Tag. Zusätzlich besteht mit der Rufbuslinie 630.1 tagsüber die Möglichkeit der Anbindung nach Heideck.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Versorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten an die erforderlichen Medien sind aber im unmittelbaren Umfeld gegeben. Es müssen neue Hausanschlüsse hergestellt werden. In der Ortsstraße südlich der überplanten Flächen befindet sich ein Mischwasserkanal DN 200.

Anschlussmöglichkeiten an die städtische Wasserversorgung bestehen in der Ortstraße südlich der überplanten Flächen sowie im Nordosten im dortigen Feldweg. Anschlussmöglichkeiten für die Stromversorgung der N-Ergie Netz GmbH bestehen in der Ortsstraße südlich der überplanten Flächen. Eine Gasversorgung ist nicht geben.

Anschlussmöglichkeiten an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung bestehen in der Ortsstraße südlich des Planungsgebietes. Das Plangebiet wird laut Trassenauskunft der Deutschen Telekom am Ost- und Westrand von einer Leitungstrasse des Versorgers gequert.

Das Planungsgebiet wird durch eine 20kV Freileitung der N-Ergie gequert. Für den Bereich der Freileitung bestehen Bau- und Bewuchsbeschränkungen durch den Versorger.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas zeigt unter Zuschaltung der Fachschale Denkmaldaten keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Die nächsten kartierten Bodendenkmäler befinden sich ca. 1,1 km südlich bzw. westlich. Im südlichen Teil von Tautenwind sind vier Gebäude als Baudenkmäler kartiert. Es handelt sich um zwei Wohnstallhäuser, eine Scheune sowie die Ortskapelle von Tautenwind. Der Abstand des Planungsgebietes zu den Baudenkmälern beträgt im Minimum ca. 150 m.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es sind keine als gesetzlich geschützte Biotopflächen im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet selbst zu finden, oder im städtebaulich relevanten Umfeld anzutreffen. Die westlich an die überplanten Flächen angrenzenden Feldgehölzflächen sind als Biotop kartiert (6832-1079-004). Im Umfeld von Tautenwind befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00428.01 „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost)“. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Südwesten an den Ortsteil Tautenwind an. Der geringste Abstand zwischen den überplanten Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet beträgt ca. 60 m.

Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird mit ca. 7 Grad angegeben.

Das lokale Landschaftsbild ist durch die bestehenden dörflichen Siedlungsstrukturen, Waldfläche und landwirtschaftlich genutzten Bereiche gekennzeichnet. Die bestehenden Freileitungen beeinflussen das Landschaftsbild zu einem gewissen Grad negativ.

Die überplanten Fläche sind der Naturraumhaupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland zuzuordnen. Das Herkunftsgebiet gebietseigenen Saatguts ist die Untergruppe 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen siedlungsnahen Nutzung, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bewirtschaftung als gering einzustufen.

Die überplanten Flächen selbst sind durch ihre Strukturarmut gekennzeichnet. Im Übergang zu den Bestandssiedlungsstrukturen sind Eingrünungen mit Hecken und Gehölzen, zum Teil auch mit standortfremden Koniferengewächsen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem mittleren Burgsandstein zuzuordnen. Es ist in größeren Tiefen mit Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z. T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z. T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknaurn, weißgrau zu rechnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodenart fast ausschließlich mit Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsolbraunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein) zu erwarten.

Gem. der Standortauskunft „Baugrund“ des Umweltatlas Bayern ist im Untergrund mäßig hartes Gestein, häufig mit Inhomogenitäten behaftet, zu erwarten. Setzungsunterschiede sind aufgrund des häufig verwitterungsempfindlichen Baugrundes möglich. Die Grabbarkeit der Böden wird im ersten Meter mit überwiegend leicht grabbar angegeben. Teilweise handelt sich um humose Böden.). Im Baugrund können lokal wechselhafte Gesteinsausbildung vorkommen. Überwiegend ist mit Sandstein unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, z. T. stark verkieselt, sehr hart, z. T. harte dolomitische Bänke, teils entfestigt, zu rechnen., Unregelmäßig können eingeschaltet Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger, v. a. an der Basis. Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, vorkommen. Es muss mit Schichtwasser, z. T. Quellaustritte gerechnet werden.

Ein umfassendes Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Gem. Bodenschätzungskarte werden die Böden im Plangebiet der Bodenart „Lehmiger Sand“ der Güte ISIIb3 zugeordnet. Die Kulturart wird mit Grünland-Acker beschrieben. Die Grünlandzahl als Beschreibung der Ertragsfähigkeit der Böden wird mit 32 angegeben. Es ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, von einer unterdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit auszugehen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch eine regional bedeutenden Kluft-(Poren)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Er bildet zusammen mit dem Burgsandstein in der Regel ein zusammenhängenden Grundwasserstockwerk. Lokale Stockwerkstrennungen sind möglich.

Das Potential der Böden als Wasserspeicher ist gem. Umweltatlas Bayern aufgrund der bestehenden Böden als gering einzustufen.

Im Rahmen zweier Probeschachtungen im Plangebiet wurden die zuvor beschriebenen Bodenverhältnisse angetroffen. Es wurden im Wesentlichen lehmige Sande festgestellt.

Ab Tiefen von ca. 1,40 m bzw. 1,70 m unter Oberkante des bestehenden Geländes wurde Schichtenwassereintritt festgestellt. Eine Versickerung kann aller Voraussicht nach daher nur oberflächennah erfolgen. Auf die Einhaltung der erforderlichen Flurabstände für eine Versickerung ist daher zu achten.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht abschließen ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen während Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit > 2,0 – 2,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich ebenfalls möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 300 bis 400 mm leicht über dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht eine Begrenzung der Bohrtiefe für Grundwasserwärmepumpen auf 90 m. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, er unterliegt jedoch der Einzelfallprüfung der zuständigen Fachbehörden.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Roth zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde).

Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen. Details sind daher durch die Vorhabenträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

5.10 Immissionen

Südlich der überplanten Flächen verläuft die Ortsstraße von Tautenwind, welche in Richtung Westen zum Ortsteil Altenheideck sowie im Osten zur Kreuzung mit der Kreisstraße RH34 in Richtung Heideck/Eckersmühlen führt. Aus dem Verkehr auf der Ortsstraße können grundsätzlich Immissionen aus Verkehrslärm resultieren. Es ist jedoch aufgrund der sehr untergeordneten Funktion der Ortsstraße nur mit geringen Verkehrsbelastungen zu rechnen.

Aus den bestehenden Dorfstrukturen von Tautenwind, können die für dörfliche Gebiete typischen Lärm- und ggf. auch Geruchsmissionen entstehen. Aus der nordwestlich befindlichen Lagerhalle können u.U. Lärmimmissionsbelastungen entstehen.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Tautenwind geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Heideck allgemein und dem Ortsteil Tautenwind im Besonderen geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Nordwestrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,70 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha	22,8 %
Private Verkehrsflächen	ca. 0,03 ha	4,3 %
Nettobaufläche Wohnbaugbiet	ca. 0,51 ha	72,9 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 5.077 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,35
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	1.776,95 m² < zul. 10.000 m²

7. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordwestrand von Tautenwind getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten. Einbezogen in die Abwägung wurden intensiv die bestehenden dörflichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld. Landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere Viehhaltungen und Ställe sind in Tautenwind nicht mehr vorhanden, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und durch die vorgesehene Gebietsausweisung keine Beeinträchtigungen des Bestandes zu erwarten sind.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 des § 4 BauGB in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen sowie den im § 13b BauGB zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen zu entsprechen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel den Erhalt des ländlichen Charakters zu gewährleisten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Tautenwind Nord-West“ wird mit einer GRZ von maximal 0,35 festgesetzt. Hiermit soll eine angemessene Bebaubarkeit der überplanten Flächen ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine übermäßigen Bodenversiegelung vermieden und hiermit auch negative Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht bewusst nicht dem Höchstmaß von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zu erachten.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschossezahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Für das Planungsgebiet wurde ein GFZ von maximal 0,7 festgesetzt. Dies entspricht einer üblichen sich aus der Anzahl der geplanten Vollgeschosse ableitenden Größenordnung.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von Vollgeschosse geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Da innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Tautenwind nahezu ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet wurden, war aus Gründen der guten Gestaltung des Ortsbildes angezeigt auch für den hier überplanten Bereich eine Entwicklung mit zwei Vollgeschossen vorzusehen. Hiermit wird eine angemessene Abrundung der Siedlungsstrukturen von Tautenwind ermöglicht. Um diese Abrundung städtebaulich sicherzustellen, war es angezeigt hier zwingend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festzusetzen. D.h. bauliche Hauptgebäude sind verbindlich mit zwei baulichen Vollgeschossen auszuführen. Keine Anwendung findet diese Festsetzung auf bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie auf Garagen und Carports. Hier ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die Ausnahme ist erforderlich, da insbesondere Garagen im Regelfall heutzutage nur ein Flachdachfertiggaragen errichtet werden und hier eine unverhältnismäßige Verpflichtung gegeben wäre, wenn die vorgenommene Hauptfestsetzung beachtet werden müsste.

Entsprechend des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks wird die maximal zulässige Vollgeschossanzahl mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Die Baugrenze entlang der Ortsstraße im Süden ist um 10,0 m von der dortigen Grundstücksgrenze abgerückt. Hiermit soll zum ein Freiflächenbereich am Ortsteingang gewährleistet werden sowie im Weiteren auch der bestehende Abstand der baulichen Anlagen im Bestand zur Ortsstraße aufgenommen werden.

Auf der Westseite berücksichtigt die bestimmte Baugrenzen zum einen die Baubeschränkungszone der 20 kV Freileitung sowie die Baumfallzone der westlich der überplanten Flächen befindliche Feldgehölzfläche. Somit werden Konflikte mit den betreffenden Bereichen ausgeschlossen. Im Übrigen halten die Baugrenzen ein Mindestmaß von 3,0 bzw. 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen ein und sichern somit angemessene Grenzabstände von baulichen Anlagen. Die Bebaubarkeit der überplanten Flächen ist hiermit in guter und ortsverträglicher Weise sichergestellt. Eingeschränkt ist die Bebaubarkeit im nordwestlichen Teilbereich der 20 kV Freileitung. Hier ist den Belangen des Versorgers der klare Vorrang vor möglichen Bauinteressen zu geben. Geprüft, aber aus wirtschaftlichen Gründen verworfen, wurde die Erdverkabelung der Leitung, um eine Bebaubarkeit zur ermöglichen. Die dortigen Flächen können somit im Wesentlichen ausschließlich für die Entwicklung als Gartenfläche genutzt werden.

Im Bereich der Baubeschränkungszone der Freileitung sind zudem die weitergehenden Vorgaben des Betreibers der 20 kV-Freileitung, der N-Ergie Netz GmbH zu beachten. Sämtliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind zwingend mit dem Versorger abzustimmen.

Der Versorger hat im Vorfeld folgende Mitteilung zum Baubeschränkungsbereich übermittelt:

„Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung erfolgen. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.“

„Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:“

- *Die Masten bzw. die Station der betroffenen Spannfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein. Diese Bedingung ist bereits erfüllt*
- *Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.*
- *Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.*
- *Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.*
- *Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.*
- *Bei der Anlage von Schwimmbecken ist ein lotrechter Abstand von 10,00 m vom höchsten Wasserspiegel bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.*
- *Ein Bereich von 5,00 m um die 20 kV-Leitungsmaste muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.*

Der Ausschluss einer Überbauung im Bereich der Baumfallzone war angezeigt, um Gefährdungen für Leib und Leben aufgrund des nicht auszuschließenden Baumfallrisikos in diesem Bereich auszuschließen. Grundsätzlich ist hinsichtlich der Gefahren aus Baumfall festzustellen, dass aktuell keine konkreten Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Die Flächen zeigen sich überwiegend regelmäßig gepflegt, so dass hier aktuelle nicht von mehr als abstrakten Risiken ausgegangen werden muss. Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch das Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Aus Gründen einer städtebaulich guten Gestaltung des Ortsbildes wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen, Carports nur innerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden dürfen. Dies soll einer ungesteuerten Entwicklung baulicher Nebenanlagen entgegenwirken und entsprechende Freiflächen auf den privaten Grundstücken erhalten. Außerhalb der Baufenster sind lediglich Stellplätze zulässig, da von diesen im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

An der Einmündung der im Plangebiet festgesetzten neuen Ortsstraße in die bestehende Ortsstraße wurden die grundsätzlich freizuhaltenen Sichtflächen dargestellt und textlich bestimmt. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße. Demnach sind die erforderlichen Sichtdreiecke mit einer Länge von 70,0 m in einen Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Im Anbindungsbereich der neuen Ortsstraße an die bestehende Ortsstraße wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies soll Gefahren am Ortseingang minimieren. Ein- und Ausfahrten sind erst mit einem Abstand von 10 m nach Osten und Norden von der Einmündung zulässig.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes mit den überwiegenden ländlichen Gebäudestrukturen sind hinsichtlich der Dachgestaltung Hauptgebäude baulicher Anlagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 48° zulässig.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen wurde die Anwendung der Festsetzung ausgenommen, da diese Bauwerke im Regelfall untergeordnet sind und somit keine erheblichen gestalterischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² wurde aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Klimaauswirkungen Maßgaben zur Ausführung entsprechender Anlagen mit Gründach festgesetzt. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Somit kann sowohl ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung aber auch zur Minimierung der Klimaauswirkungen geleistet werden, da entsprechende Gründächer durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung von Regenwasser positiv auf die lokalen Temperaturverhältnisse und das Mikroklima wirken. Anzeigt war es auch hier Ausnahmen zu bestimmende. Die Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden.

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen sind die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) .

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Heideck erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsggebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie.

Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Heideck setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kWpeak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortstraße südlich des Planungsgebietes. Zusätzlich wird am West- und Nordrand das bestehende Feldweggrundstück als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt. Es ist eine Widmung als Ortsstraße vorgesehen. Die bestehende Ortsstraße in Tautenwind ist als hinreichend leistungsfähig für die aufgrund der geringen Gebietsgröße zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsmengen.

Die Einmündung der neuen Ortsstraße (bisheriger Feldweg) in die bestehende Ortsstraße ist in diesem Zusammenhang als ausreichend verkehrssicher zu erachten. Die getroffenen Festsetzungen zu den Sichtdreiecken gewährleisten hinreichend sicher die Einsehbarkeit. Wesentliche Verkehrsbeziehungen sind an dieser Stelle zudem nicht zu erwarten.

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, sowie der bestehenden bzw. festgesetzten Verkehrsflächen kann auf innere öffentliche Erschließungen verzichtet werden. Angezeigt war es auch städtebaulicher Sicht, die geplante Hinterliegererschließung im zentralen Bereich des Planungsgebiets als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Als Zweckbestimmung wurde ein Privatweg bestimmt. Dieser dient der gesicherten Erschließung der Hinterliegergrundstücke, überlässt aber auch zukünftig alle Rechte und Pflichten im Sinne der Verkehrssicherungspflichten, Unterhalt und Winterdienst den betreffenden privaten Eigentümern.

Ruhender Verkehr

Neben den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet werden im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage keine zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Es ergeben sich ggf. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als „Parken auf der Straße“ gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO). Dort kann in den Bereichen der öffentlichen Straßen ein Parken erfolgen, in denen keine Grundstückszufahrten durch das Parken beeinträchtigt werden sowie weiterhin eine verbleibende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 gem. StVO sichergestellt ist.

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich bei Einfamilien- und Doppelhäusern nach der Anzahl der Wohneinheiten. Bei Doppelhäusern gelten die Maßgaben je Doppelhaushälfte. Bei Geschosswohnungsbauten richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen).

Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheit wie folgt:

- Einfamilienhäusern und Doppelhäusern:
je Wohneinheit mind. 2,0 KFZ-Stellplätze
- Wohnungsbau:

0	bis	50 m ²	Wohnfläche	je 1,0 KFZ-Stellplatz
	>	51 m ²	Wohnfläche	je 2,0 KFZ-Stellplatz

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen.

Im Sinne der ökologischen Ausgestaltung der Freiflächen wird für Stellplätze und Zufahrten die versickerungsfähige Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn anderweitige Vorschriften dieser Ausführungsart widersprechen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben. Eine Stellplatzablöse ist aufgrund des Neubaucharakters des Planungsgebietes ausgeschlossen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße sowie in Ermangelung von entsprechenden Verkehrsflächen im Umfeld wird auf die Errichtung von Geh- und Radwegen verzichtet. Eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Mischverkehr ist aufgrund der sehr geringen allgemeinen Verkehrsmengen als vertretbar zu erachten.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der bestehenden Haltestelle in Tautenwind als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahmen kann sowohl von Süden über die bestehende Ortsstraße als auch von Westen und Norden über den bestehenden Feldweg erfolgen. Die bestehende Straße und der Feldweg sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe der Grundstücke im Planungsgebiet zunächst nicht zu erwarten. Soweit doch bisher nicht erkennbare Großbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird hierfür im Vorfeld die Erarbeitung eines gesonderten Baustellenabwicklungskonzepts angeraten.

8.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Entwässerung angeschlossen. In Tautenwind selbst ist bisher in Mischsystem realisiert. Für die Entwässerung der überplanten Flächen sind neue Anschlüsse an die Ortsentwässerung herzustellen. Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser soll dabei in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierzu werden für die Grundstücke neue Hausanschlüsse hergestellt. Die Schmutzwässer werden gesammelt und über das bestehende Mischwasserkanalnetz in der südlich der überplanten Fläche befindlichen Ortsstraße. Der dortige Mischwasserkanal ist mit einer Dimension DN 200 knapp bemessen, es ist jedoch davon auszugehen, dass die zu erwartenden geringen Mengen an Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet noch aufnehmen kann. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen und Freiflächen sollen gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten werden.

Soweit örtliche Gegebenheiten und Bodenbeschaffenheit es zulassen, ist eine Versickerung der Dachflächenwasser der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet wurden Probeschächte hergestellt. Es zeigte sich Schichtenwasser in Tiefen von 1,40 – 1,70 m Tiefe. Eine Versickerung ist aller Voraussicht nach daher nur oberflächennah denkbar. Oberflächennah kann daher breitflächig zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser über den Oberboden noch aufgenommen werden, jedoch ist anschließend die Versickerungsfähigkeit begrenzt. Aus fachlicher Sicht kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine vollumfängliche Versickerung im Plangebiet möglich sein wird.

Anschließend wurde geprüft, ob, entsprechend den Vorgaben des WHG eine Ableitung zur nächsten Vorflut möglich ist. Unmittelbar anschließend befindet sich keine Vorflut. Entlang des Feldweges am Nordrand der überplanten Flächen verläuft aber Entwässerungsgraben für Oberflächenwasser. Über diesen kann, aller Voraussicht nach, eine Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Vorflut erfolgen. Nach Ansicht der Stadt Heideck besteht hier eine ausreichende Kapazität. Aus fachlicher Sicht kann somit von einer hinreichend gesicherten Entwässerung ausgegangen werden.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser aus Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in private Rückhaltevolumen einzuleiten. Je Grundstücksparzelle wird hierzu ein Rückhaltevolumen von mind. 5,00 m³ empfohlen. Im Idealfall sind diese Rückhaltevolumen versickerungsfähig auszuführen. Der Überlauf der Rückhaltevolumen kann anschließend in den öffentlichen Entwässerungsgraben übergeleitet werden. Das konkret für das Vorhaben geplante Oberflächenwasserentwässerungskonzept ist der Stadt Heideck im Rahmen der Entwässerungsplanung zur Genehmigung vorzulegen. Die Stadt Heideck behält sich hierbei Auflagen zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses vor. Eine Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses auf den natürlichen Abfluss der bestehenden unversiegelten Flächen ist hierbei als Anhaltspunkt für die Bemessung der Rückhaltevolumen und der Ableitung angeraten.

Somit kann von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen werden. Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Die Entwässerung der einzelnen Bauparzellen wird im Bereich des Privatweges durch dinglich gesicherte Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen erfolgen.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung der Stadt Heideck ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Stadtwerke Heideck. Hierzu sind Hausanschlüsse neu herzustellen. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-Ergie Netz GmbH. Auch hier sind neue Hausanschlüsse zu errichten. Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im Planungsgebiet verlaufen am Ostrand bestehende Telekommunikationsleitungen. Diese sind in ihrer Funktionalität aufrecht zu erhalten. Bebauungen im Nahbereich sind mit dem betreffenden Versorger abzustimmen. Im Bereich der bestehenden 20 kV Freileitung sind die entsprechenden Beschränkungen des Versorgers zu beachten. Die Zugänglichkeit der Leitungstrasse für den Versorger (N-Ergie Netz GmbH) ist zu gewährleisten.

Für die Erschließung potenzieller Hinterliegergrundstücke wurde im Bereich des festgesetzten Privatweges ein Leitungsrecht bestimmt.

Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Roth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die Müllbehältnisse der geplanten Grundstücke können am Rand der Ortsstraße sicher zur Abholung bereitgestellt werden. Die über den Privatweg erschlossenen Grundstücke sind hierbei, soweit eine Abholung nicht über den zur Ortsstraße gewidmeten Feldweg erfolgen kann, dazu verpflichtet, ihre Müllbehältnisse am Tage der Abholung an einer für die Entsorgungsfahrzeuge des Entsorgers erreichbaren Stelle zur Abholung bereitzustellen. Im Übrigen haben die Behältnisse an den üblichen Abstellstandorten auf den privaten Grundstücksflächen zu verbleiben.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die nächsten kartierten Bodendenkmäler sind ca. 1,1 km südlich bzw. westlich vorzufinden. Die im südlichen Bereich von Tautenwind befindlichen Baudenkmäler sind in einer Entfernung, welche keine Auswirkungen der Planungen auf die betreffenden Baudenkmäler erwarten lassen. Grundsätzlich gilt:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171/ 81-0 zu melden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Im Zuge der durchgeführten Probeschachtungen konnten aber Schichtenwasservorkommen in Tiefen von ca. 1,40 m – 1,70 m angetroffen werden. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Zur Ermittlung und Bewertung der Gefahren wurde eine sog. Fließwegeanalyse der Bestandssituation vorgenommen. Hierbei wird die freie Ausbreitung möglicher Niederschlagswassermengen auf der Fläche und deren zu erwartenden Fließwegen untersucht. Dies stellt eine Abschätzung als Grundlage für die Gefahrenbewertung für das Planungsgebiet und das Umfeld dar. Anschließend wurden mögliche Orte einer Bebauung im Planungsgebiet eingespeist und mögliche Veränderungen der Fließwege analysiert und bewertet.

In nachstehender unmaßstäblicher Abbildung sind die zu erwartenden Fließwege des auf der Oberfläche wild abfließenden Niederschlagswasser dargestellt. Die Darstellung lässt Durchlässe und Oberflächenwasserkanäle außer Acht, um potenzielle Gefahrenwege auf der Oberfläche darzustellen.



Lageplan o. M. mit blau dargestellten Fließwegen auf der Oberfläche; rot umrandet überplante Fläche,
erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn © Luftbild Google Maps

Es zeigt sich, dass sich die Hauptfließwege nach Norden erstrecken. Im westlichen Teil ist im Wesentlichen mit Abflüssen aus dem Gebiet selbst zu rechnen. Im östlichen Teil kann aber auch ein Übertreten aus den bebauten Flächen von Tautenwind selbst erfolgen.

Aus fachlicher Sicht war es daher angezeigt für die möglichen Hauptabflussrichtungen des wild abfließenden Niederschlagswassers gefährdungsminimierende Abflussmöglichkeiten vorzusehen. Im westlichen Teil kann hier der festgesetzte Privatweg genutzt werden. Zudem wurden die überbaubaren Flächen geteilt, um Abflusswege zu schaffen. Im östlichen Teil kann es zu einer Hauptabstromrichtung aus den bebauten Strukturen kommen. Hier war es neben der Aufteilung der überbaubaren Flächen zusätzlich angezeigt einen freizuhaltenen Abflussbereich zu bestimmen, so dass Niederschlagswasser gefährdungsminimierend abgeleitet werden kann. Dieser Bereich ist daher von abflusshindernden Objekten (auch größeren Bepflanzungen) freizuhalten.

Da auf Ebene des Bebauungsplans lediglich Baufenster festgesetzt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen entstehen.

Es wird daher dringend angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Es können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen. Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich des tieferliegenden Umfeldes nordwestlich des Planungsgebiets mit der dortigen Lagerhalle gesehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte ggf. mit einem Versicherer abgestimmt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist zweigeschossig geplant. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Feuerwehr von Heideck ist in ca. 6,5 km Entfernung stationiert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 wird mit 48 m³/h für mind. 2 h bei einem Wohngebiet mit kleiner Brandausbreitungsgefahr angenommen. Diese Wassermengen können aller Voraussicht nach aus dem öffentlichen Trinkwassernetz realisiert werden. Ggf. wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat ein Ringschluss der bestehenden Wasserleitungen in diesem Bereich vorgenommen und ein zusätzlicher Hydrant installiert.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Ortsstraße erschlossen, die Straße ist mit einer Breite von mindestens 5,50 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Zusätzlich ist eine Erreichbarkeit auch über den am Nordrand befindlichen Feldweg gegeben.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und östlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Tautenwind an das Planungsgebiet an. Nordwestlich befindet sich eine Lagerhalle. Ein Brandüberschlag muss hier ausgeschlossen werden.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen festgesetzt. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen

Das Plangebiet wird von einer 20 kV Freileitung der N-Ergie überspannt. Bei Schäden an der Freileitung besteht zu einem gewissen Grad von Lichtbögen und der Ableitung von elektrischer Energie. Bei Löscharbeiten in der Nähe der Freileitung ist ebenfalls mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial zu rechnen. Eine Einbeziehung der Notfallmanager der N-Ergie bei Löscharbeiten oder Bränden in der Nähe der Freileitung ist zwingend erforderlich.

Einfriedungen im Bereich der Freileitung sollten grundsätzlich nichtleitend ausgeführt werden.

Westlich der überplanten Flächen befinden sich Feldgehölzflächen aus denen zu einem gewissen Grad ein Baumfallrisiko besteht. Östlich der Feldgehölzflächen, innerhalb der potenziellen Baumfallzone, befindet sich die 20 kV Freileitung. Hieraus besteht somit zu einem gewissen Grad ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die überplanten Flächen.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrsbelastungen, den bestehenden Siedlungsnutzungen und der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im überplanten Bereich selbst:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Immissionsort im Dorfgebiet städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden.

Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der südlich verlaufenden Ortsstraße können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und des grundsätzlich nur geringen Verkehrsmengen auf der Ortsstraße kann mit hinreichender Sicherheit von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden. Auch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist nicht zu erwarten. Die aus Energieeffizienzgründen regelmäßig erforderlichen Fensterkonstruktionen erfüllen im Regelfall zudem die erforderlichen Schallschutzansprüche. Es wird eine individuelle Prüfung im Rahmen des konkreten Vorhabens empfohlen. Auf gesonderte Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans kann aber verzichtet werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Siedlungsnutzungen:

Östlich und südlich grenzen mit den dortigen Dorfgebietsstrukturen Siedlungsnutzungen an. Neben Wohnnutzungen sind dies auch gewerbliche Nutzungen sowie Lagernutzungen. Hieraus können Immissionen, insbesondere in Form von Lärm entstehen. Es wird aber von einer Verträglichkeit der Nutzungen, insbesondere bzgl. der gewerblichen Nutzungen im Umfeld, ausgegangen, da die Bestandsstrukturen in deutlich näherem Umfeld als die hier überplanten Flächen bzgl. möglicher relevanter Immissionsorte sind. Besonders gewürdigt wurde die nordwestlich befindliche Lagerhalle. Lt. Auskunft des Nutzers erfolgt hier eine Nutzung nur während der Tageszeiträume von Montag bis Freitag zwischen 07.00 – 18.00 Uhr. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die für ein Wohngebiet relevanten Richtwerte der TA-Lärm eingehalten sind.

20 kV Freileitung

Aus der das Plangebiet im westlichen Bereich querenden 20 kV Freileitung sind grundsätzlich elektromagnetische Einwirkungen auf das Planungsgebiet möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die zu erwartenden Feldstärken die kritischen Kenngrößen für die Gefährdung von Menschen unterschreiten, so dass nach aktuellem Kenntnisstand nicht von einer Gefährdung von Menschen durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder ausgegangen werden kann. Ebenso sind keine Gefährdungen für Träger kardialer Implantate zu erwarten. Im Zweifelsfall wird für die Bebauung eine gesonderte Überprüfung im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung angeraten.

Nicht abschließend ausgeschlossen werden können in Teilgebieten des Planungsgebietes Auswirkungen auf elektrische Geräte. Eventuell kann es zu einer Überschreitung der Störfestigkeitswerte entsprechend der Normung für Geräte des Wohnbereichs, des Geschäfts- und Gewerbebereichs sowie für Kleinbetriebe (DIN EN 61000-6-1) kommen. Das Risiko ist in Abwägung aller Belange aber als gering einzustufen. Geeignete Abschirmungsmöglichkeiten sind im Regelfall nur durch das weitere Abrücken der Bebauung von der Quelle der Immissionen möglich.

Zusätzlich können zu einem gewissen Grad aus der Leitung Lärmbelastungen entstehen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die westlich des Planungsgebietes angrenzende Kreisstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet ist, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als naturnahe Vegetationsflächen zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche verpflichtende die Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes als mindestens Hochstamm festgesetzt.

Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, der als Anlage beigefügten Liste „Heimische Gehölze“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind ausschließlich Arten der als Anlage beigefügten „Streuobstliste für den Landkreis Roth“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

Somit wird sichergestellt, dass eine gute ortsverträgliche Pflanzenauswahl erfolgt.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, mit einer maximalen Breite von 0,40 m sowie erforderliche Randstreifen von Gründächern und Kleinflächen < 1,5 m². Bei Kleinflächen erfolgte eine Gesamtbegrenzung, um unverhältnismäßige Gesamtentwicklungen auszuschließen, welche der grundsätzlichen Festsetzungsabsicht zu widerlaufen. Diese dürfen in der Addition eine Gesamtfläche von 10 m² nicht überschreiten. Der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.

Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten. Hecken entlang der Ortsstraße dürfen dabei aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Sichtdreiecke eine max. Höhe von 0,80 m über dem Fahrhahnniveau nicht überschreiten. Dies dient auch der Sicherheit von in und aus den privaten Grundstücken fahrenden Fahrzeugen.

Entlang der 20 kV-Freileitung der N-Ergie wurde durch den Versorger eine sog. Bewuchsbeschränkungszone bestimmt. Mit dieser sollen negative Auswirkungen auf die Belange und den Betrieb der Freileitung ausgeschlossen werden. Der betreffende Bereich ist entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt. Innerhalb dieser Zone besteht für Bepflanzungen eine Wuchshöhenbeschränkung von max. 4,0 m über dem bestehenden natürlichen Gelände. Die maximale Wuchshöhe ist durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. Bei den Pflegemaßnahmen ist auf entsprechende Schutzmaßnahmen im Nahbereich der Freileitung (insbesondere beim Einsatz von Leitern, etc.) zu achten. Es wird der Einsatz entsprechend nichtleitenden Hilfsmitteln angeraten.

Zu vertraglichen landschaftlichen Gesamtentwicklung der überplanten Flächen wurde auf der Nordseite der Wohnbauflächen ein Randstreifen mit Pflanzgebot für Hecken und Sträucher bestimmt. Hier hat durch die Pflanzung von Obstbäumen im Abstand von 8,0 – 10 m eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft zu erfolgen. Es sind ausschließlich Arten der als Anlage beigefügten „Streuobstliste für den Landkreis Roth“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, zu verwenden. Die Bereiche zwischen den Obstbaumpflanzungen sind als mind. 1,5 m breiter Blühstreifen mit einer mehrjährigen Regio-Saatgutmischung anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Unterbrechungen der Blühstreifen sind ausschließlich für ggf. erforderliche Grundstückszufahrten bis zu einer max. Einzelbreite von 6,50 m zulässig. Ein Verzicht auf die Pflanzung von Obstbäumen ist nicht in diesem Zusammenhang nicht zulässig.

Die Eingrünungsmaßnahme kann mit den Baumpflanzungen nur außerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung erfolgen und muss im Bereich der Bewuchsbeschränkungszone auf die bereits beschrie-

bene Wuchshöhe dauerhaft beschränkt werden. Dementsprechend kann im westlichen Teil nur eine geringe Eingrünung vorgenommen werden. Dies ist in der Abwägung aber als unkritisch zu erachten, da hier durch die Feldgehölze sowie die bestehende Lagerhalle landschaftsbestimmende Bestandteile vorhanden sind und die Auswirkungen der Planungen hier als gering eingestuft werden.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920. Soweit eine Einhaltung nicht möglich ist, sind entsprechende abgestimmte Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 12 BBodSchV verwiesen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 b BauGB i.V. m § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Grünlandnutzung gekennzeichnet, die Flächen sind überwiegend unversiegelt. Der bestehende Feldweg ist in wassergebundener Bauweise erstellt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen aufgegeben, es kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 ergibt sich ein geringer Grad der Bodenversiegelung. Somit können auf Ebene der Bauleitplanung übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, so wurde z.B. eine wasser-durchlässige Ausführung der Stellplätze im Kapitel 8.1 festgesetzt. Im Bereich des Feldweges sind keine Veränderungen geplant. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Es sind im näheren Umfeld keine offenen Gewässer von der Maßnahme betroffen. Wo möglich sollte das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie die getroffenen Festsetzungen zur Umsetzung von Gründächern wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Die Gefahren aus Starkregenereignissen wurden durch die Festsetzung von Abflussbereichen minimiert. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch bestehende Grünlandnutzung im Nahbereich zu Siedlungsstrukturen geprägt. Eine wesentliche Funktion zur Fischluftentstehung können diese Flächen, trotz der leichten Hanglage auch im Bestand nicht leisten. Im Umfeld schließen zudem umfangreich Siedlungsnutzungen an.

Grundsätzlich ermöglichen die aktuell vorhandenen Freiflächen ein gewisses Durchströmen der Siedlungsflächen. Durch die nun geplanten Baustrukturen wird dieses Durchströmen zu einem gewissen Grad weiter eingeschränkt. Durch die die getroffene Aufteilung der Baufenster werden aber Schneisen geschaffen, welche das Durchströmen auch weiterhin zulassen. . Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der Bauzeit ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Durch die Bodenversiegelung und Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Im Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, z. B. verpflichtende Dachbegrünung von Flachdächern, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die Festsetzungen zur Solarpflicht wirken positiv auf das Klima, da hiermit der Einsatz regenerativer Energiequellen gestärkt wird. In der Gesamtbetrachtung wird mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft gerechnet.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Die im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen festgestellten potenziellen Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher behandelt und ausgeglichen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Norden sichern eine gute Einbindung und schaffen neue Habitatstrukturen. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher als Grünland genutzt und standen dem Menschen nur bedingt zu Erholungs- und Freizeitwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Der auf der Ortsstraße verlaufende Radweg wird durch die vorliegende Planung nicht in seiner Funktion beeinträchtigt. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen aus dem Verkehr auf der bestehenden Ortsstraße sowie dem Lärm aus den Siedlungsnutzungen in Tautenwind selbst werden als gering eingestuft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und der Baumasse wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Nordwestrand von Tautenwind. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen am Nordrand wird ein guter Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Mit den Planungen wird eine in den vergangenen Jahren landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch den direkten Anschluss an den Bestand auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden. Innenentwicklungspotentiale sind kurzfristig nicht verfügbar. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – in Bearbeitung -

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth eine Potenzialabschätzung der möglichen Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tiere und Pflanzen vorgenommen. Die gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Markus Bachmann, Ansbach, liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Besonders geschützte Tierarten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern sind im Untersuchungsraum Arten aus den Tiergruppen, Fledermäuse, Vögel und Reptilien denkbar. Von den Vögeln der EU-Vogelschutzrichtlinie könnte es projektbedingt für Feldbrütern sowie Baum- und Höhlenbrüter zu Lebensraum- und Individuenverlusten kommen.

Für Feldbrüter stellen die überplanten Flächen kein geeignetes Habitat dar. Die bestehenden Störungen durch Siedlungsnutzung, Feldgehölz und 20 kV-Freileitung sind als so erheblich zu erachten, das entsprechende Vorkommen nicht zu erwarten sind. Reptilien sind aufgrund der Bestandsnutzungen und mangels geeigneter Habitatstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten. Relevante Fledermausvorkommen sind im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Potenziell kann es zu einem gewissen Grad zu einem Verlust an Jagdhabitat kommen, dies kann aber durch die umgebenden Strukturen ausgeglichen werden. Auswirkungen auf potenzielle Höhlen- und spaltenbewohnende Vogelarten in den westlich angrenzenden Waldflächen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Minimierung der allgemeinen Planungsauswirkungen sind aber grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen angeraten, damit

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Grundsätzlich sind hierbei die Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die Baufeldräumung darf demnach nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis Mitte Juli), durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumungen und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss eine Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flutterbändern unterbunden werden (=Vergrämuungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschritten werden. Die Aufhängungshöhe der Bänder hat zwischen 0,75 und 1,20 m zu liegen. Ackerflächen sind zuvor (März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Als Festsetzungen wurden zur Minimierung der Auswirkungen der Planung folgende Maßnahmen aufgenommen:

- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten sind Außenbeleuchtungsanlagen als LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe < 3000 K auszuführen. Es sind möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und vorrangig nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von potenziell im Umfeld vorhandenen Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

Diese Vermeidungsmaßnahmen wirken Konfliktmindernd und sichern eine mit dem Artenschutzrecht verträgliche Gesamtentwicklung der Planungen. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass unter Berücksichtigung von der festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Die Stadt Heideck befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan der Region 7 ist bezüglich des zentralen Orte Systems zwischenzeitlich überarbeitet. Heideck ist im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Auf Ebene des Regionalplans ist Heideck als Grundzentrum bestimmt.

Heideck befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und wurde auf Ebene des Regionalplans als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Einzelne für Heideck relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Im Abschnitt 2.2.5 des LEP heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen im Ortsteil geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Heideck zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht: „Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1). Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte erhalten und gestärkt werden.“

Heideck wird dabei als Gemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt, der eine hohe Wachstumsrate verzeichnet. Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Gem. 3.1.3 soll „bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden.“ Mit der vorliegenden Planung am Nordwestrand von Tautenwind wird diesem Grundsatz der organischen Entwicklung entsprochen.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Im Abschnitt 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich wird als Grundsätze ausgeführt, dass „es [...] anzustreben [ist, .J.B.], Ortsränder [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, [...] ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben“.

Unter 7.1.4.2 heißt es „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbioptope und Laubholzinnseln geschaffen werden.“

Unter 7.2.2.3 wird ausgeführt, dass „auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit [...] hingewirkt werden“ soll.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Heideck hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Des Weiteren sind bestehende Biotope im Umfeld sowie Hauptversorgungsleitungen mit dargestellt. Die dargestellten Leitungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind informeller Natur.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Heideck, Marktplatz 24, 91180 Heideck, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Heideck, www.heideck.de einsehbar oder können unter Tel. 09177 / 49 40 - 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Tautenwind Nordwest“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
-
- Satzung mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 1 Liste „Heimische Gehölze“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege
- Anlage 2 „Streuobstliste für den Landkreis Roth“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Tautenwind Nordwest“, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand XX.xx.xx – liegt noch nicht vor.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 08.11.2022
Zuletzt geändert am

Heideck, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Heideck
Ralf Beyer
Erster Bürgermeister