

MARKT ABSBERG



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„AM OBERFELDWEG“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 21.09.2023

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 14.06.2023 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.3	Verfahren	5
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
3	Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs	8
3.1	Strukturdaten und Bevölkerung	8
3.2	Vorhandene Flächenpotenziale im Markt Absberg.....	13
3.3	Fazit	14
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	15
4.1	Städtebauliche Konzeption	15
4.2	Verkehrerschließung.....	16
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	18
4.6	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	18
4.7	Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser.....	19
4.8	Photovoltaikanlagen	20
4.9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	21
4.10	Immissionsschutz	24
4.11	Gestalterische Ziele der Grünordnung	25
4.12	Flächennutzung.....	27
5	Ver- und Entsorgung	27
5.1	Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	27
5.2	Wasserversorgung	30
5.3	Stromversorgung.....	31
5.4	Telekommunikationsanlagen	31
5.5	Abfallentsorgung	31
5.7	Durchführung der Erschließung	31
6	Umweltbericht	32

6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	32
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
6.2.1	Abiotische Schutzgüter: Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft	34
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	36
6.2.3	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholung	41
6.2.4	Schutzgut Mensch	42
6.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
6.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	43
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	44
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	44
6.4.2	Alternative Planungsmöglichkeiten	46
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
7	Artenschutzrechtliche Betrachtung	47
7.1	Rechtlicher Hintergrund	47
7.2	Methodisches Vorgehen und Wirkung des Vorhabens	47
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	48
7.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	48
7.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	49
7.4	Bestand und Betroffenheit der Arten	49
7.4.1	Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH- Richtlinie	49
7.4.2	Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	49
7.4.3	Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	52
7.5	Gutachterliches Fazit	54
8	Aufstellungsvermerk	55

Anlagen

- Anlage 1** **Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden und geplanten Tierhaltung an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung), Ingenieurbüro Koch, Dipl.-Ing. (FH) Roman Koch, Albert-Schweitzer-Ring 20, 82256 Fürstenfeldbruck, mit Datum vom 20.03.2023**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Marktgemeinde Absberg leben derzeit 1.392 Personen¹, die sich auf 10 amtliche Gemeindeteile verteilen. Siedlungsschwerpunkt bildet der Hauptort Absberg mit aktuell etwa 809 Einwohnern. Zur Sicherung und Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung und zuziehende Bürger wurde zuletzt 2018 das Wohnbaugebiet „Angerhof II“ am südlichen Ortsrand entwickelt. Hierbei wurden 20 Bauplätze für Einfamilienhäuser und eine größere Parzelle für die Errichtung einer Wohnanlage mit seniorengerechten Wohneinheiten und zugehörigen sozialen und gesundheitsbezogenen Einrichtungen erschlossen.

Die Bauplätze des Baugebietes „Angerhof II“ waren bereits im Jahr 2021 vollständig verkauft. Mehr als die Hälfte der Bauparzellen sind bereits bebaut, auf den übrigen laufen die Bautätigkeiten bzw. ist eine Bebauung zeitnah zu erwarten.

Angesichts einer anhaltend hohen Baulandnachfrage hat der Marktgemeinderat den Beschluss gefasst, am nördlichen Ortsrand von Absberg ein kleineres Wohnbaugebiet auszuweisen, um auch künftig Bauland – in erster Linie für die ortsansässige Bevölkerung – anbieten zu können. Bauwillige Bürger, insbesondere junge Familien, sollen so im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden. Aktuell vorliegende Anfragen bei der Gemeinde bestätigen den Bedarf.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Altort von Absberg liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Igelsbachsee im Norden und dem Kleinen Brombachsee im Süden. Das geplante Wohnbaugebiet „Am Oberfeldweg“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Absberg, in einer Südhanglage mit unmittelbarer Nähe zum Altort und Ortskern (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 45 der Gemarkung Absberg, Markt Absberg, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha.

Der Geltungsbereich wird räumlich begrenzt durch

- den „Oberfeldweg“ mit einer begleitenden Streuobstreihe im Norden,
- die „Hans-Veit-Straße“ und Wohnbebauung im Süden,
- die Verbindung der Hans-Veit-Straße zum Oberfeldweg im Osten sowie
- lockere Bebauung mit hohem Grünflächenanteil und Gehölzbeständen im Westen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. Zwischenfruchtbau genutzt.

¹ Statistik kommunal 2021 Markt Absberg 09577111, Stand: 31. Dezember 2020; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 479 m ü. NN im Norden auf ca. 471,5 m ü. NN im Süden, die mittlere Geländeneigung beträgt etwa 10 bis 15 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Aufgrund der topographischen Lage und Südausrichtung sowie der Nähe zum Ortskern eignet sich die überplante Fläche gut für die Entwicklung eines attraktiven Wohnbaugebietes.

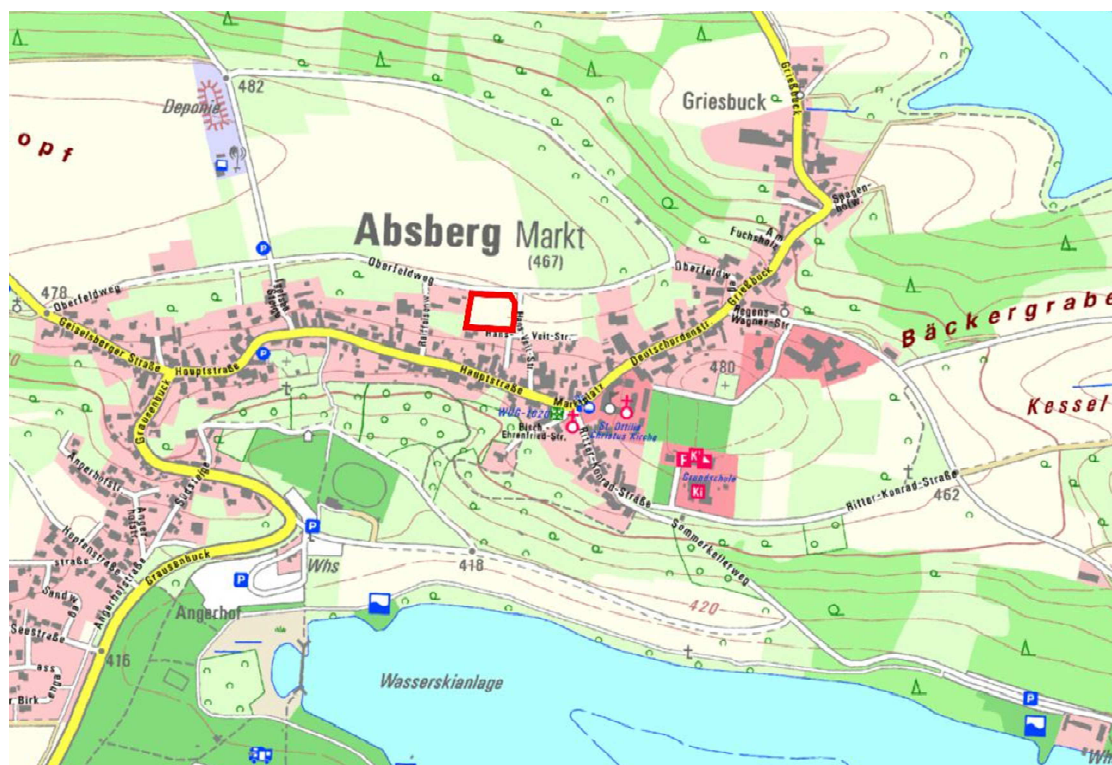


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes am nördlichen Ortsrand von Absberg, Geltungsbereich rot umrandet (Auszug aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Oberfeldweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
(max. Grundfläche = Netto-Baufläche x GRZ = 5.270 m² x 0,4 = 2.108 m²)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde im gegenständlichen Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Aufgrund einer im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bürger-Stellungnahme wurde ein ergänzendes Geruchsmissions-Gutachten eingeholt, den Bebauungsplanunterlagen beigefügt und eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Während der oben erwähnten, erneuten Beteiligung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt, dass ein Aussetzen der Umweltprüfung im Außenbereich nicht mit der SUP-Richtlinie der Europäischen Union vereinbar ist. Aus diesem Grund wurde der vorliegende Bebauungsplan nach der erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung um einen entsprechenden Umweltbericht ergänzt und nochmals erneut ausgelegt sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belang nochmals erneut beteiligt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Absberg befindet sich im Südosten der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) und liegt hier als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Nahbereich zwischen dem Mittelzentrum Gunzenhausen, dem Unterzentrum Pleinfeld und dem Kleinzentrum Spalt.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet im Schnittbereich der Naturräume „Südliche Mittelfränkische Platten“ (113.3) und „Südliches Spalter Hügelland“ (113.4) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) anzusiedeln. Das Gebiet weist kleinräumige und vielfältige Nutzungen auf.

Laut Ziffer 3.1.3 des Regionalplans soll die „(...) am Brombachsee und im Umland der beiden Seen zu erwartende Sonderentwicklung, insbesondere im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit einschließlich Freizeitwohnen und Camping, (...) in den jeweils dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird.“

Das Plangebiet grenzt zudem im Norden an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan. Die geplante Bebauung liegt jedoch vollständig südlich der raumbildenden (Siedlungs-)Grenze „Oberfeldweg“ und wird in vorhandene Baustrukturen eingebunden. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Eingrünung nach Norden gesichert, um einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes entgegenzuwirken (vgl. auch G 7.1.4.1, RP 8).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben dem Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Brombachsee, Teilplan Markt Absberg, ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Entgegen dieser Darstellung im FNP soll die betroffene Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Eine FNP-Änderung im Parallelverfahren ist somit nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

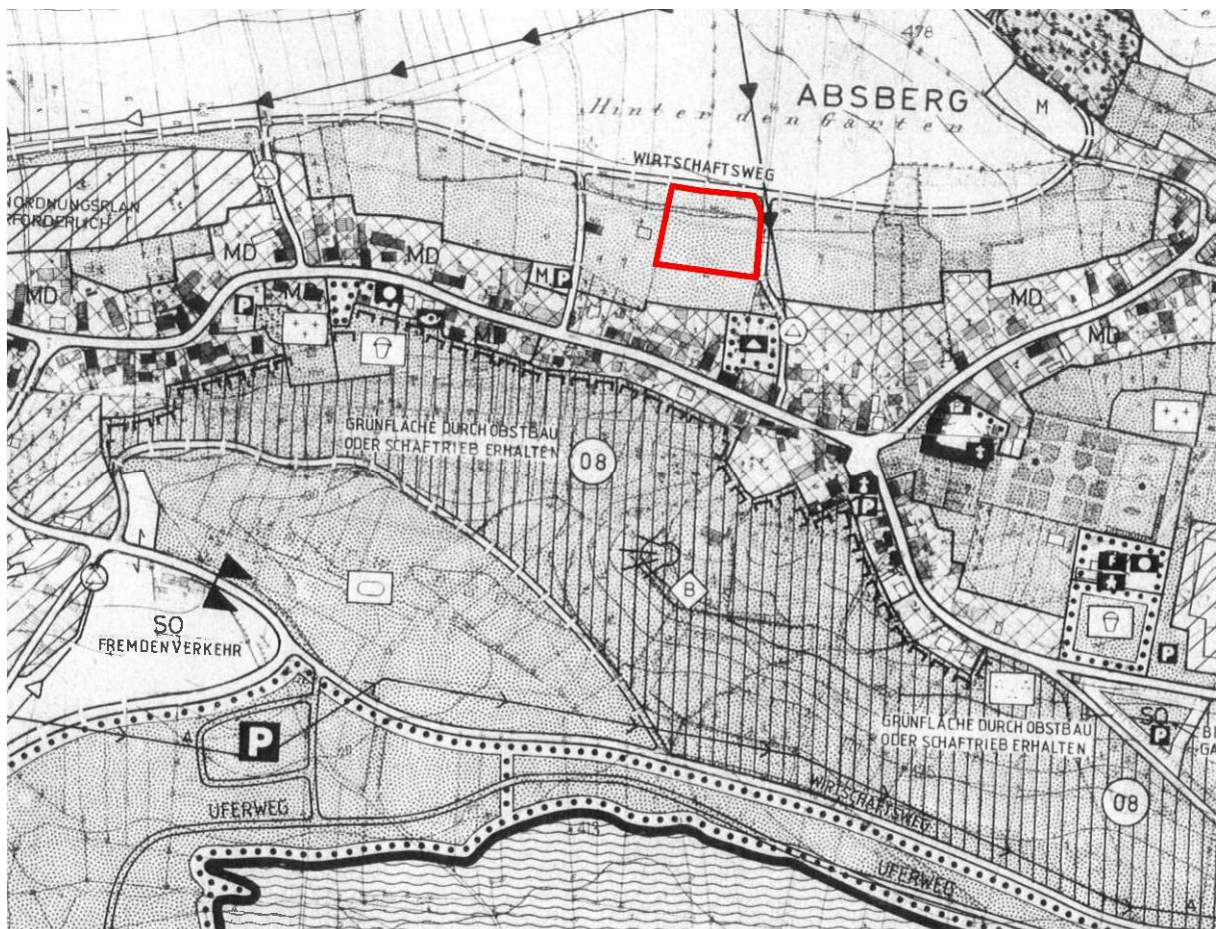


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Brombachsee, Teilplan Absberg, Geltungsbereich „Am Oberfeldweg“ rot markiert

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Rund 140 m südlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen (Landschaftsschutzverordnung) – Südhang Absberg“. Aufgrund der topographischen Situation und der zwischen geplantem Baugebiet und dem Landschaftsschutzgebiet liegenden Siedlungsfläche des Altorts von Absberg sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Ein als „Streuobstreihe nördlich von Absberg“ kartiertes Biotop (Nr. 6831-1122-001) verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans. Diese naturschutzfachlich hochwertige Struktur ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, zu sichern und zu erhalten.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem **Umweltbericht** in Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Dass die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

3.1 Strukturdaten und Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Im Gemeindegebiet von Absberg leben derzeit insgesamt 1.392 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2020).

Die Marktgemeinde hat 10 Gemeindeteile, wobei die überwiegende Anteile der Bevölkerung im Hauptort Absberg (ca. 809 Einwohner) sowie in den Dörfern Kalbensteinberg (ca. 318 Einwohner) und Igelsbach (160 Einwohner) leben.²

In Abbildung 3 ist die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde im Zeitraum von 2011 bis 2020 dargestellt. Hieraus ist ersichtlich, dass die Bevölkerungszahlen seit 2015 mit Ausnahme des Jahres 2018 kontinuierlich steigen. Auch im Gesamtsaldo der vergangenen zehn Jahre stieg die Bevölkerung seit 2011 um insgesamt 75 Personen, was einer Zunahme von 5,7 % entspricht.

² Internetauftritt der Marktgemeinde Absberg, www.absberg.de/index.php/ortsteile abgerufen am 12.05.2022

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	1 317	6	0,5
2012	1 288	- 29	- 2,2
2013	1 320	32	2,5
2014	1 308	- 12	- 0,9
2015	1 340	32	2,4
2016	1 353	13	1,0
2017	1 375	22	1,6
2018	1 361	- 14	- 1,0
2019	1 382	21	1,5
2020	1 392	10	0,7

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Absberg im Zeitraum 2011 bis 2020 (Quelle: Statistik Kommunal 2021³⁾)

Aus der Altersstruktur der Marktgemeinde (vgl. Abbildung 4) ist ersichtlich, dass der Anteil an den sogenannten Haushaltsgründern im Alter von 25 bis 40 Jahren seit 2011 in der Gemeinde minimal zugenommen hat. Im Vergleich zu 2011 verzeichnete diese Personengruppe ein Plus von 3 Personen.

Parallel zu den stabilen Zahlen des Anteils der Haushaltsgründer nimmt auch der Anteil der Personengruppe ab 50 Jahren weiter zu. Allerdings ist hier nicht davon auszugehen, dass sogenannte Umzugsketten linear erfolgen, da ein hoher Anteil dieser Personengruppe auf die sogenannte Babyboomer-Generation (best agers) fällt, die durch gestiegene Lebenserwartung und veränderten Lebensstil (ambulante Pflegedienste, ärztliche Hausbesuche, Lieferservice, eigenes Kfz) länger eigenständig und vor Ort bleibt.

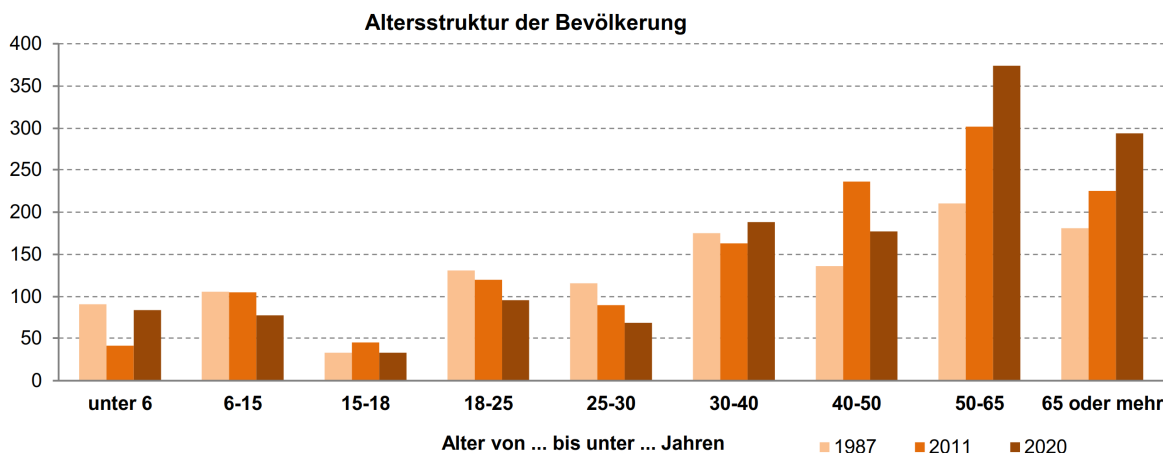


Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung der Marktgemeinde Absberg (Quelle: Statistik Kommunal 2021)

³ Statistik kommunal 2021 Markt Absberg 09 577 111, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Insgesamt zeigt sich eine positive Entwicklung des Bevölkerungsstandes in der Marktgemeinde. Auf eine stabile Wirtschaftsleistung im ländlichen Raum weisen auch die erhobenen Zahlen der vor Ort beschäftigten Bevölkerung hin, die vor allem im Bereich des produzierenden Gewerbes zugenommen haben.⁴

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Absberg weiter von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.382 Einwohnern im Jahr 2019 wird für den Markt Absberg ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 1.420 Einwohnern im Jahr 2033 angegeben (siehe Abbildung 5). Die Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit +2,9 % angegeben.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 382	197	891	294
2020	1 390	190	910	290
2021	1 390	200	900	300
2022	1 400	200	900	290
2023	1 400	200	890	300
2024	1 400	210	890	310
2025	1 400	220	870	320
2026	1 410	210	870	320
2027	1 410	220	860	330
2028	1 410	220	850	340
2029	1 410	220	840	350
2030	1 420	220	830	360
2031	1 420	220	830	370
2032	1 420	220	820	370
2033	1 420	220	820	380

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 5: Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Absberg bis 2033
(Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Absberg⁵)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre. Das Bayerische Landesamt für Sta-

⁴ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015; Statistik kommunal 2021 Markt Absberg 09 577 111; Fürth 2022

⁵ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Absberg, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

tistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2040 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einem leichten Zuwachs in Höhe von 1,5 % gegenüber dem Jahr 2020 prognostiziert (vgl. Abbildung 6).

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent		Häufigkeit	
■	unter -7,5 „stark abnehmend“	2	Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %
■	-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	16	Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %
■	-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23	Bayern: +3,9 %
■	2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	39	
■	7,5 oder mehr „stark zunehmend“	16	

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040
(Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern⁶)

⁶ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

3.2 Vorhandene Flächenpotenziale im Markt Absberg

Reserven im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Absberg sind im Hauptort Absberg noch folgende Wohnbauflächenreserven dargestellt (vgl. Abbildung 7).

W1 – „Kessel“	6,7 ha
W2 – „Loch“	0,8 ha
W3 – „Oberfeldweg“	1,8 ha
<u>W4 – „Katzenkopf“</u>	<u>2,0 ha</u>
Gesamt:	11,3 ha

Die bezeichneten Gebiete befinden sich jedoch allesamt in privater Hand und stehen der Gemeinde für eine kurzfristige Entwicklung nicht zur Verfügung. Mittel- bis langfristig bemüht sich die Gemeinde jedoch um einen Erwerb, um die städtebauliche Entwicklung gemäß FNP voranzubringen.

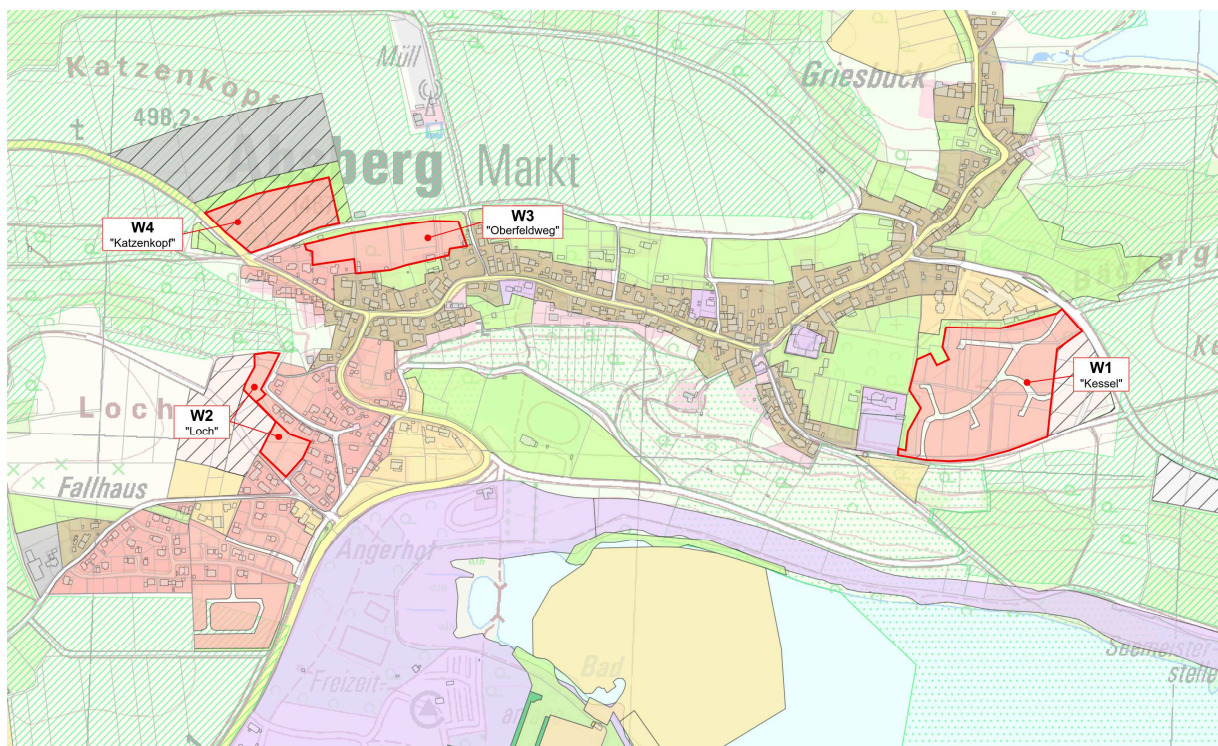


Abbildung 7: Wohnbauflächenreserven in Absberg laut wirksamem Flächennutzungsplan

Reserven in zuletzt ausgewiesenen Baugebieten

In den in den Jahren 2018 und 2020 ausgewiesenen Baugebieten „Angerhof II + III“ wurden 19 Bauplätze für Einzel- und Doppelhausbebauung sowie zwei größere Parzellen für die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage mit angeschlossener Tagespflege und einer Arztpraxis geschaffen.

Die Bauplätze der Gebiete „Angerhof II + III“ sind erschlossen und im Jahr 2022 vollständig verkauft. Beim Verkauf hat die Gemeinde die Grundstücke mit einem „Bauzwang“ innerhalb

von 5 Jahren belegt, um das Entstehen von Baulücken und Spekulationsobjekten zu vermeiden.

Aktuell stehen der Gemeinde im Hauptort Absberg somit keinerlei Bauplätze mehr zum Verkauf zur Verfügung.

Innenentwicklungspotenziale

Weitere Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten (Innenentwicklungspotenziale) werden vom Markt Absberg regelmäßig geprüft.

Wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden existieren auch in Absberg einige Baulücken in den älteren Baugebieten. So finden sich in den Gebieten „Fallhaus“ und „Angerhof I“ aktuell rund 20 unbebaute Bauplätze in privater Hand. Diese werden zumeist für die eigenen Nachkommen zurückbehalten und nur sporadisch bebaut.

Die Eigentümer dieser Baulücken wurden zuletzt vor einigen Jahren durch die Gemeinde angeschrieben, jedoch ohne Erfolg. Keiner der Eigentümer äußerte eine Verkaufsbereitschaft.

Weitere Innenentwicklungspotenziale im Altort von Absberg wurden bisher nicht systematisch erfasst. In den vergangenen Jahren wurden aber von Privat (teils auch mittels Vermittlung durch die Gemeinde) verschiedenen Maßnahmen der Innenentwicklung angestoßen. So werden derzeit auf einer innerörtlichen Brachfläche/Baulücke am Grausenbuck Geschosswohnungen errichtet. Eine weitere Wohnungsbaumaßnahme ist im Bereich der Hauptstraße in Planung.

Weitere Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des aktuell vorhandenen Baulandbedarfs stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Im weitesten Sinne können jedoch die Flächen zwischen dem Altort und dem Oberfeldweg ebenfalls als Innenentwicklungspotenzial angesehen werden. Diese Flächen sind zum Teil bereits bauliche geprägt und Lage parallel zur Hauptstraße fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung mit kurzen Wegen und vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand.

Neben der aktuellen Ausweisung „Am Oberfeldweg“ bemüht sich der Markt Absberg fortwährend um eine Aktivierung und Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen. Hierfür sollen auch in Zukunft regelmäßige Eigentümeransprachen stattfinden, die aufgrund der geringen Gemeindegröße in der Regel unmittelbar durch den Bürgermeister erfolgen.

3.3 Fazit

Bei Betrachtung der oben aufgezeigten Strukturdaten und Flächenreserven ist schnell zu erkennen, dass ein rechnerischer Bedarfsnachweis auf Grundlage des im Demographie-Spiegel vorausberechneten, moderaten Bevölkerungswachstums nicht mit den vorhandenen Wohnbauflächenreserven im FNP in Einklang zu bringen ist.

Auf der anderen Seite ist jedoch klar festzustellen, dass in Absberg aufgrund der Lage im Brombachseegebiet ein besonderer, anhaltend hoher Bedarf vorliegt, der deutlich größer ist, als sich aus den Angaben des Demographie-Spiegels herleiten lässt. Dies zeigt sich bereits darin, dass das tatsächliche Wachstum im Zeitraum 2011 bis 2020 mit 5,7 % fast doppelt so groß, wie das für den Zeitraum von 2019 bis 2033 vorausberechnete Wachstum von 2,9 %, war.

Das Bayerische Landesamt für Statistik weist in den Beitragsheften zur Statistik Bayerns auch ausdrücklich darauf hin, dass spezifische Faktoren vor Ort einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können. Die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten des Demographie-Spiegels bleibt daher grundsätzlich dem Nutzer überlassen.

In Absberg kann aufgrund der attraktiven Wohnlage bei verhältnismäßig günstigen Baulandpreisen bei entsprechendem Angebot grundsätzlich mit einem verstärkten Zuzug in allen Bevölkerungsschichten, insbesondere aus dem nahegelegenen Mittelzentrum Gunzenhausen, aber auch aus weiter entfernten (urbanen) Regionen gerechnet werden. Es kann vor diesem Hintergrund gesagt werden, dass die Nachfrage gewissermaßen durch das Angebot bestimmt bzw. reguliert wird. Insofern ist eine kluge Angebotspolitik der Gemeinde Voraussetzung für eine verträgliche, weitestgehend organische städtebauliche Entwicklung.

Nach der Ausweisung (und vollständigen Vermarktung) der „größeren“ Baugebiete „Angerhof II + III“ im Zeitraum 2018 bis 2021 hat sich der Markt Absberg deshalb entschlossen, aktuell nur ein kleineres Wohnbaugebiet zu entwickeln, um in erster Linie Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen. Hierfür bietet sich das überplante Grundstück „Am Oberfeldweg“ an, da dieses kurzfristig verfügbar ist. Auch wenn die Fläche bisher im FNP nicht dargestellt war, ist sie aufgrund der ortskernnahen Lage als städtebaulich sehr gut geeignet zu bewerten. Die Ausweisung fördert insbesondere eine kompakte Siedlungsentwicklung mit kurzen Wegen für Verkehr und Infrastruktur.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1) hat die Gemeinde bereits mit den letzten Änderungen des Flächennutzungsplanes jeweils Wohnbauflächen zurückgenommen, um einer unverhältnismäßigen Baulandausweisung Vorschub zu leisten. Angesichts der geringen Größe des Planungsgebietes mit rund 0,6 ha wird unter Verweis auf die oben genannten spezifischen Standortbedingungen auf weitere Flächenrücknahmen aus dem FNP verzichtet. Die im FNP vorhandenen Reserven sind allesamt gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet und sollen deshalb für zukünftige (auch längerfristige) Entwicklungsperspektiven beibehalten werden.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Wohnbaugebiet „Am Oberfeldweg“ wird eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsflächen und dem Oberfeldweg am nördlichen Ortsrand von Absberg geschlossen. Die überplante landwirtschaftliche Fläche ist durch angrenzende Bebauung bereits baulich vorgeprägt, der Oberfeldweg bildet eine Zäsur und raumbildende Grenze zur freien Landschaft. Mit der Lage nah am Altort und Ortskern von Absberg wird eine kompakte Siedlungsentwicklung erreicht und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Aus städtebaulicher Sicht wäre langfristig auch ein weiterer Lückenschluss zwischen der Altbebauung und dem Oberfeldweg erstrebenswert.

Das geplante Wohnbaugebiet wird in 7 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Flächengrößen zwischen 625 m² und 950 m² gegliedert. Durch verschiedene Parzellen-

größen soll neben eine Einfamilienhausbebauung auch eine Bebauung mit Doppel- oder Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden (z. B. als Mehrgenerationenwohnhaus).

Im Übrigen soll durch ausreichend große Grundstücke auch die im ländlichen Raum übliche gartenbauliche Nutzung zur Selbstversorgung ermöglicht und damit gleichsam ein angemessener, gut durchgrünter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Städteplanerisches Ziel ist die Weiterentwicklung des ländlich-dörflichen Siedlungscharakters im nördlichen Teil von Absberg.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebiets an das örtliche Straßennetz von Absberg erfolgt über eine neu anzulegende, von der Hans-Veit-Straße abgehende Stichstraße. Der Anschluss erfolgt als einfache, nahezu rechtwinklige Einmündung in die Hans-Veit-Straße. Die Hauptstraße und der Ortskern von Absberg sind auf kurzem Wege über die Hans-Veit-Straße in südlicher Richtung erreichbar.

Die neu geplante Stichstraße in Ost-West-Richtung erhält eine Gesamt-Straßenraumbreite von 6,50 m und dient der Erschließung aller Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereichs. Zusätzlich bieten sich für die Parzellen 6 und 7 Erschließungsmöglichkeiten von Süden (Hans-Veit-Straße) an. Grundstückerschließungen vom Oberfeldweg sind nicht vorgesehen. Ebenso sollte auf Erschließungen von Osten verzichtet werden, um eine weitere Zerschneidung der dort vorhandenen Gehölzstrukturen zu vermeiden.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein geeigneter Querschnitt für die neu geplante Erschließungsstraße festzulegen. Vorgeschlagen wird eine Fahrbahnbreite von ca. 4,50 bis 5,00 m. Der Bau eines straßenbegleitenden Gehwegs erscheint derzeit nicht sinnvoll, da auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hans-Veit-Straße über keinen Gehweg verfügt. Die Straßenraumbreite innerhalb des Baugebietes wurde jedoch bewusst ausreichend groß gewählt, um für einen eventuellen zukünftigen Gehweganbau genügend Platz zu bieten. In der Zwischenzeit wird empfohlen, statt eines Gehwegs einen wasserdurchlässigen Versorgungstreifen z. B. in Schotterrasen anzulegen. Auf diese Weise wird auch ein begrenztes Parken im Straßenraum einschließlich Randstreifen möglich. Auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze kann daher innerhalb des Baugebiets verzichtet werden.

Die von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße mündet am westlichen Ende in einen Wendehammer mit einem Wendekreisdurchmesser von 12 m. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um das Wenden von Pkw und Lieferwagen zu ermöglichen. Auf die Anlage eines größeren Wendeplatzes, der auch für Lkw eine ausreichende Wendemöglichkeit bietet, wurde aufgrund der Hanglage und dem damit verbundenen Flächenverbrauch sowie zur Minimierung der Versiegelung verzichtet. Größere Lkw müssen deshalb bei Bedarf rückwärts in die Stichstraße einfahren, so wie dies auch bei den beiden südlich gelegenen Stichwegen der Hans-Veit-Straße der Fall ist. Sollten hierbei in der Praxis, insbesondere bei der Abfall- und Wertstoffentsorgung Schwierigkeiten auftreten, müssen die Anwohner des Neubaugebietes ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung gegebenenfalls im Anschlussbereich an die Hans-Veit-Straße bereitstellen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 – 5 BauNVO) können somit innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO üblicherweise allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Hierfür ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten sind.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen (vgl. Kapitel 4.8) wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf vier begrenzt. Hierdurch soll das Entstehen größerer, dem Planungsraum unangemessener Baukörper vermieden werden. Mehrfamilienhäuser sollen zwar vor dem Hintergrund des Flächensparens und der Schaffung sozialverträglichen Wohnraums grundsätzlich ermöglicht werden, jedoch nur in einem städtebaulich verträglichen Rahmen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes als städtebaulich unpassend zu werten und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze vorgegeben und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand.

Unabhängig von den Baugrenzen ist das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu beachten.

4.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH tangiert. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes.

Innerhalb des im Planblatt dargestellten Baubeschränkungsbereichs dürfen keine Bauwerke errichtet werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsbereiches werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

Ferner besteht für die Leitungstrasse eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Eventuelle (temporäre) Baumaßnahmen sind mit der N-ERGIE Netz GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH ist zu beachten.

Sollte wegen der Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen. Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung muss von der N-ERGIE Netz GmbH vorher geprüft werden. Die Bauherren sollten sich deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit der N-ERGIE Netz GmbH in Verbindung zu setzen.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt. Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen innerhalb sowie östlich und südlich (Hans-Veit-Straße) des Baugebietes wird ausgeschlossen. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen sowie die Wirkung einer optischen Einengung im öffentlichen Verkehrsraum vermieden werden.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,50 m freizuhalten.

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe von bergseitig erschlossenen Garagen und Carports wird die Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) in der Mitte der Grundstückseinfahrt festgelegt. Hierdurch soll der Bau grenzständiger Garagen und Carports ohne eigene Abstandsflächen i. S. d. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO vereinfacht werden.

Stellplatznachweis

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Absberg in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

4.7 Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, das weiterführende Kanalsystem hydraulisch zu entlasten und damit auch auf die Auswirkungen des Klimawandels zu reagieren (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), werden die nachfolgenden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser getroffen. Weitere Aussagen zur Entwässerung des Baugebietes sind dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

Flächenbefestigungen

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Ziel der Festsetzung ist die Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und dezentrale Versickerung eines Teils des Oberflächenwassers vor Ort.

Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Es muss mindestens ein Rückhaltevolumen von 2,5 m³ für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Abfluss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s.

Der Drosselabfluss ist zur Sicherstellung eines kontinuierlichen, füllstandunabhängigen Abflusses mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

Für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen. Durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird dieses dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen.

Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Auf die Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Die Festsetzung von Retentionszisternen mit verzögertem Abfluss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal dient dem Zweck, dezentrale Rückhalteräume zu schaffen und das weiterführende Kanalsystem hydraulisch zu entlasten. Mit den genannten Maßnahmen wird insbesondere auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben längeren Trockenperioden – auch zu häufigeren und extremeren Starkregenereignissen führen kann.

4.8 Photovoltaikanlagen

Der Markt Absberg verfolgt grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und legt deshalb großen Wert auf ein ökologisch und klimafreundlich ausgerichtetes Baugebiet. Auf der Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wird deshalb im vorliegenden Bebauungsplan unter Ziffer 1.10 eine Solarfestsetzung getroffen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) 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.

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 (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle 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; nicht nutzbar sind insbesondere:

- 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 beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, 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, belegte Teile des Daches sowie 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 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Zu begrünende Flach- bzw. flach geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind von der nutzbaren Dachfläche ebenfalls ausgenommen.

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 Solarwärmenutzung 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 Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude können CO₂-Emissionen, die bei der Stromproduktion aus fossilen Energiequellen entstehen, vermieden werden. Diese 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.⁷

4.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über die Erschließungsstraße (Parzellen 5 bis 7) bzw. das natürliche Urgelände (Parzellen 1 bis 4) herausragen darf.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG auf allen Parzellen (1 bis 7) mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe

⁷ Die Solarfestsetzung und deren Begründung basieren weitgehend und zum Teil wörtlich auf dem Papier „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung – Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen“, Hrsg. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH, März 2021.

(WH) von 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Zusätzlich gilt, dass die talseitige Wandhöhe maximal 7,50 m ab planmäßiger Geländeoberfläche betragen darf. Hierdurch soll bei talseitiger Abgrabung und (teilweise) freigelegtem Untergeschoss die Entstehung überdimensionierter talseitiger Wandansichtsflächen vermieden werden (Schutz des Ortsbildes).

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dachform und -neigung

Aufgrund der ortskernnahen Lage des Baugebietes in einer von Fremdenverkehr geprägten Region ist darauf zu achten, dass Orts- und Landschaftsbild nicht durch ein inhomogenes Siedlungsbild in exponierter Lage beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund werden für das Neubaugebiet ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu einer moderneren Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich der Markt Absberg aber entschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung von Hauptgebäuden nicht nur steile (fränkische) Satteldächer, sondern auch flacher geneigte Bauformen zuzulassen. Satteldächer sind daher mit Neigungen von 20° bis 50° zulässig, wodurch insbesondere bei zweigeschossigen Bauweisen eine effiziente Nutzung des Obergeschosses möglich wird.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.) werden außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen, um den Bauherren auch hier moderne sowie kostengünstige Bauweisen zu ermöglichen.

Auf die zwingende Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, um den Bauherren bei der Gebäudeausrichtung eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Im Übrigen ist auch ohne Festsetzung aufgrund der Südausrichtung des Baugebietes mit einer hangparallelen Firstausrichtung in Ost-West-Richtung zu rechnen.

Dacheindeckung

Zum Schutz des Ortsbildes werden für Satteldächer als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen vorgeschrieben. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zu begrünen. Hierdurch wird eine bessere Einbindung in die Landschaft erzielt und gleichzeitig ein wesentlicher Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und Verminderung des Oberflächenwasserabflusses geleistet. Darüber hinaus können Insekten und Vögel Nahrung auf Gründächern finden.

Zwerchhäuser und Dachgauben

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben sind zulässig. Dacheinschnitte (sogenannte Loggien) sind dagegen unzulässig, da sich diese nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Um darüber hinaus einen gestalterischen Rahmen zu setzen und überbreite Dachgauben zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die aufsummierte Gesamtbreite von Dachgauben je Dachseite darf 2/3 der jeweiligen Trauf-länge nicht überschreiten.

Fassadengestaltung

Um störend wirkende, dem Landschaftsraum unangemessene Fassaden im Ortsbild zu verhindern, wird festgesetzt, dass Außenwände zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden sind. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in Blockhaus-Optik („Baumstammhäuser“ aus Rundhölzern) werden ausgeschlossen, da diese in der Regel als Fremdkörper in der fränkischen Siedlungslandschaft wahrgenommen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum vermieden werden.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über Oberkante Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Weitere Festsetzungen zu Material und Bauart von Einfriedungen werden nicht getroffen.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Aufgrund der im Planungsgebiet anzutreffenden Geländeneigung von 10 % bis maximal 15 % (Nord-Südausrichtung), können Terrassierungen oder Böschungen nötig werden. Um eine übermäßige Überformung der ursprünglichen Topographie zu verhindern und ein homogenes Siedlungsbild zu schaffen, ist ein städtebaulicher Rahmen hinsichtlich der Höhen-gestaltung von Terrassen zu setzen.

So sind Abgrabungen und Böschungen innerhalb des Gartens sowie zwischen den einzelnen Grundstücken terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungshöhen von 1,50 m. Bei Überschreitung dieser Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhe von 1,50 m ist zur Terrassierung ein Abstand ‚A = 1,5 x Böschungs-/Mauerhöhe‘ zwischen zwei Böschungen/Mauern einzuhalten. Zum Zwecke der Böschungssicherung (Erosionsschutz) dürfen die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 sein und sind die angelegten Böschungsflächen zu bepflanzen.

Technische Böschungssicherungen (senkrechte Stützmauern) sind nur zulässig, wenn diese als Trockenmauern ausgeführt werden.

Stützmauern unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei unzulässig. Hier sind größere Geländesprünge entweder mit Böschungen abzufangen oder es ist mit

Stützmauern ein Abstand von ‚A = 1,5 x Mauerhöhe‘ zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Sockelmauern in Verbindung mit Einfriedungen sind dagegen bis zu einer Höhe von 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (siehe oben im Abschnitt „Einfriedungen“ bzw. Ziffer 2.5 der Bebauungsplansatzung).

4.10 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe

Unmittelbar südöstlich zum geplanten Wohngebiet grenzt auf der Fl.-Nr. 58, Gemarkung Absberg, die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs Hans-Veit-Straße 2 an. In den Stallungen an der Hofstelle ist ein Viehbestand von insgesamt ca. 90 Rindern untergebracht (36 Milchkühe mit weiblicher Nachzucht; 13 Mastbullen).

Der Abstand des geplanten Wohngebiets zu den immissionsträchtigen Betriebseinrichtungen der Hofstelle beträgt ca. 70 m zum Rinderstall und ca. 40 m zur Fahrsiloanlage.

Der Betriebseigentümer hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB außerdem in einer Bauabsichtserklärung mitgeteilt, dass in näherer Zukunft die Errichtung eines Aussiedlerstalles für die Milchviehhaltung auf der Fl.-Nr. 412, Gemarkung Absberg, geplant ist. Zusätzlich sollen eine offene Güllelagerstätte mit Schwimmdecke sowie drei Kammern für die Silage-Lagerung errichtet werden.

Der Markt Absberg hat daraufhin ein Immissionsschutzgutachten erstellen lassen, um mögliche Geruchseinwirkungen aus dem geplanten Aussiedlerstall auf das Wohnbaugebiet „Am Oberfeldweg“ zu ermitteln und zu bewerten. Das „Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden und geplanten Tierhaltungen an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung)“ des Ingenieurbüros Koch, Dipl.-Ing. (FH) Roman Koch, Albert-Schweitzer-Ring 20, 82256 Fürstenfeldbruck, mit Datum vom 20.03.2023 liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des geplanten Aussiedlerstalles in Verbindung mit der bisher genehmigten Nutzung an der bestehenden Hofstelle Hans-Veit-Straße 2 keine erheblichen Belästigungen im Sinne des § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz im geplanten Wohnbaugebiet zu erwarten sind. Der gemäß Anhang 7 der TA Luft geltende Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Im Zuge der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens hat der Landwirt zusätzlich mitgeteilt, dass im Zuge der Teil-Aussiedlung auch eine Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes vorgesehen sei. Die hierbei angegebenen Umbauten und -nutzungen wurden im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens ebenfalls untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass mit den beabsichtigten Umstrukturierungen (in Kombination mit dem geplanten Aussiedlerstall) innerhalb des Geltungsbereichs „Am Oberfeldweg“ Immissionswerte von bis zu 0,15 erreicht würden. Gleichzeitig wären jedoch unter anderem an den vorhandenen, näher zur Hofstelle gelegenen Wohngebäuden Hans-Veit-Straße 3 und 6, Hauptstraße 4 sowie Marktplatz 6 deutlich höhere Immissionswerte von bis zu 0,39 zu erwarten. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die geplante Umnutzung der bestehenden Hofstelle durch die genannten, bereits vorhandenen Wohngebäude deutlich stärker eingeschränkt wird, als durch das geplante Baugebiet „Am Oberfeldweg“.

Eine Einschränkung der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs Rieger im Sinne einer „heranrückenden Wohnbebauung“ durch das geplante Baugebiet kann somit ausgeschlossen werden.

Die beabsichtigten Umbauten und -nutzungen an der Alt-Hofstelle sind stattdessen in einem separaten Genehmigungsverfahren zu behandeln und müssen sich dabei an der bereits jetzt vorhandenen Nachbarbebauung orientieren.

Allgemeine landwirtschaftliche Emissionen

Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung durch landwirtschaftlichen Verkehr ist festzustellen, dass die Hans-Veit-Straße und der Oberfeldweg zukünftig die Hauptverbindung zwischen der dem oben beschriebenen Aussiedlerstall und der Althofstelle darstellt. Des Weiteren dient der Oberfeldweg bereits jetzt als landwirtschaftliche Ortsumfahrung auch für die örtlichen Landwirte.

Der Markt Absberg ist jedoch der Meinung, dass Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Verkehr ebenso wie Gerüche und Staub aus der ordnungsgemäßen Felderwirtschaft im ländlichen Planungsraum als ortsüblich anzusehen sind. Diese sind daher von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen. Um diese ausdrücklich darauf hinzuweisen und spätere Klagen zu vermeiden wurde der folgende Hinweis als Ziffer 4.6 in die Bebauungsplansatzung ausgenommen:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken und Hofstellen unvermeidliche Geruchsentwicklungen **aus der Tierhaltung und bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln** sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, **Erschütterungen** etc.) ergeben können. **Diese sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.**

Des Weiteren ist mit landwirtschaftlichem Verkehr auf den unmittelbar an das Baugebiet grenzenden Verkehrswegen „Oberfeldweg“ und „Hans-Veit-Straße“ zur rechnen. Die genannten Emissionen sind im ländlichen Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.11 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Absberg sowie der inneren Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen.

Die bestehende, biotopkartierte Streuobstreihe (Nr. 6831-1122-001) zwischen nördlichem Rand des Geltungsbereichs und Oberfeldweg wird erhalten. Die Obstbäume sind langfristig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Schutz der Obstbaumreihe besonders zu berücksichtigen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2). Vorhandene Lücken sollen durch Erstpflanzungen und durch Ausfall entstandene Lücken durch Ersatzpflanzungen geschlossen werden. Für Pflanzungen sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Streuobstsorten zu verwenden.

Durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang des Streifens wird die Struktur gestärkt und vor möglichen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Gartenflächen geschützt.

Die Fläche bzw. der Unterwuchs der Obstbäume ist als extensives Grünland zu entwickeln. Durch die maximal 2 x pro Jahr festgesetzte Mahd (nicht vor dem 15.06.) kann sich ein blütenreicher Streifen entwickeln, während strauchige Sukzession verhindert wird. Das Mahdgut soll zur Aushagerung abtransportiert werden.

Damit ist das Baugebiet aus nördlicher Richtung gut eingegrünt und optisch eingebunden. Auf die Festsetzung weiterer eingrünender Bepflanzungen wird deshalb verzichtet. Die Obstbaumreihe setzt sich in westliche und östliche Richtung entlang des Oberfeldwegs fort und stellt eine landschaftstypische Struktur im Übergang zwischen der Siedlungsfläche und der freien Feldflur dar. Durch den Erhalt werden außerdem wichtige Funktionen im Biotopverbund sowie als Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, Kleintiere, Insekten, Fledermäuse u.a. gesichert.

Die Bestandsgehölze zwischen östlicher Geltungsbereichsgrenze und Hans-Veit-Straße können im Bereich der künftigen Gebietszufahrt nicht erhalten werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungs- und Schnittmaßnahmen im Winterhalbjahr durchzuführen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1). Die verbleibenden Gehölze sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2). Markant ist insbesondere die Birke an der südöstlichen Ecke (außerhalb) des Geltungsbereichs. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölze, wird auf die Festsetzung eingrünender Pflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verzichtet.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets ist die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangen 500 m² auf privaten Grundstücken vorgeschrieben (Pflanzgebot A). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen; die Mindestabstände zu Versorgungsleitungen müssen jedoch eingehalten werden (vgl. Kapitel 5.3 und 5.4). Neben der Auflockerung des kleinen Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas. Auch die Festsetzung nicht überbaute Flächen gemäß Bayerischer Bauordnung wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sowie das Verbot großflächiger Stein- oder Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² dienen u.a. der Reduzierung aufheizender Flächen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Im Rahmen der Pflanzlisten wird eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze genannt, um einerseits im Rahmen der Gartengestaltung eine Einbindung in das dörflich geprägte Umfeld zu erreichen und andererseits Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen. Fremdländische, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

4.12 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die geplante Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes „Am Oberfeldweg“.

Tabelle 1: Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	85,3 %	5.270 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	8,4 %	522 m ²
Öffentliche Grünflächen (mit Pflanz-/Erhaltungsbindung)	6,3 %	388 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	6.180 m²

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Der Markt Absberg wird teils im Mischsystem, teils im Trennsystem entwässert. Das gesammelte Schmutz- und Mischwasser wird in die Ringkanalisation des Brombachseegebiets eingeleitet und der Zentralkläranlage Brombachsee nördlich von Pleinfeld zugeführt. Die vollbiologische Zentralkläranlage ist für 30.000 EW ausgelegt.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „Am Oberfeldweg“ im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Abwasser des Wohnbaugebiets wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Der in der Hans-Veit-Straße vorhandene Mischwasserkanal endet etwa auf Höhe des Grundstücks Fl.-Nr. 56 (mittig) und muss bis zur Anbindung des Neubaugebietes um ca. 80 m in nördlicher Richtung verlängert werden. Die weiterführenden, gemeindlichen Mischwasserkanäle von Absberg sind ausreichend dimensioniert, um den geringen Mehranfall an Schmutzwasser aufnehmen und ableiten zu können. Ebenso ist die Zentralkläranlage Brombachsee ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser ordnungsgemäß behandeln zu können.

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Hof- und Dachflächen wird in getrennten Oberflächenwasserkanälen gesammelt und am südöstlichen Rand des Baugebiets in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal in der Hans-Veit-Straße eingeleitet. Dieser diente bislang der Ableitung von Flurwasser aus den Grundstücken Fl.-Nr. 45 und 62/2 und verläuft in der Hans-Veit-Straße nach Süden, wo er in den Oberflächenwassersammelkanal in der Ortsdurchfahrt Absberg (Hauptstraße / Kreisstraße WUG 1) mündet. Von dort aus wird das Oberflächenwasser zunächst nach Westen und im weiteren Verlauf mit steilem Gefälle nach Süden transportiert, wo es in den Kleinen Brombachsee eingeleitet wird.

Für die Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Ableitung des Niederschlagswassers über weiterführende Kanäle in den Kleinen Brombachsee ist durch den Markt Absberg eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen. Hierfür ist

eine qualifizierte Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass es sich beim Kleinen Brombachsee um einen Badesee handelt.

Regenwasserrückhaltung und -nutzung, Zisternen

Wie bereits in Kapitel 4.7 beschrieben, ist das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln.

Hierbei müssen mindestens 2,5 m³ als Retentionsvolumen für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s.

Der Drosselabfluss ist zur Sicherstellung eines kontinuierlichen, füllstandunabhängigen Abflusses mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

Mit der gezielten Festsetzung eines Retentionsvolumens mit gedrosseltem Abfluss soll insbesondere eine hydraulische Überlastung des vorhandenen Oberflächenwassersystems zum Kleinen Brombachsee vermieden werden. Hiermit wird nicht zuletzt auf die Folgen des Klimawandels reagiert, indem Abflussspitzen gepuffert und damit die Auswirkungen von Starkregenereignissen im Siedlungsraum verringert werden.

Es wird empfohlen, zusätzlich zum Retentionsvolumen auch ein Nutzvolumen in der Zisterne bereitzustellen (sogenannte „Kombi-Zisterne“). Das hierin gesammelte Regenwasser kann zum Beispiel für die Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Auf die Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

In Abbildung 8 ist beispielhaft der Schnitt durch eine „Kombi-Zisterne“ dargestellt.

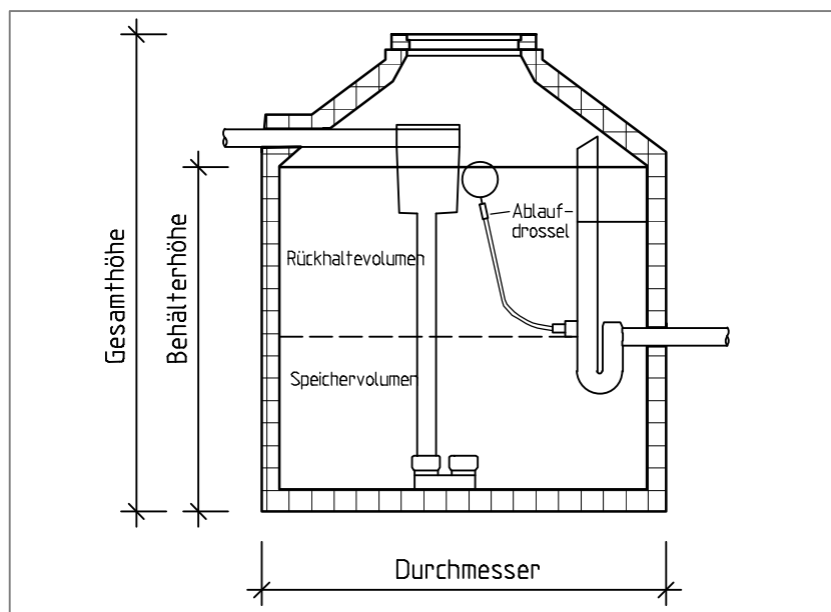


Abbildung 8: Prinzipskizze einer kombinierten Retentionszisterne mit Rückhaltevolumen (oben) und Nutzvolumen (unten)

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird eine dezentrale Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf gefördert und zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind deshalb gemäß Ziffer 1.8 der Bebauungsplansatzung in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.) – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht.

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Darüber hinaus werden in Ziffer 3.2 der Bebauungsplansatzung großflächige Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² ausgeschlossen. Hierdurch werden „moderne“ Schottergärten vermieden, die häufig keine Versickerung zulassen.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Oberflächengewässer existieren im näheren Umfeld des Bebauungsplanes nicht. Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang mit ca. 10 – 15 % Gefälle. Aus diesem Grund existiert am südlichen Rand des Planungsgebietes bereits ein Entwässerungsgraben entlang der Hans-Veit-Straße, der das im Planungsgebiet (bisher Wiese) anfallende Oberflächenwasser sammelt und zur Ableitung einem Oberflächenwasserkanal zuführt. Die Oberflächenwasserentwässerung innerhalb des Baugebietes wird mit der Erschließung und Bebauung neu geordnet, der Oberflächenwasserkanal wird weiterhin für die Ableitung genutzt (siehe auch weiter oben, Abschnitt „Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung“).

Nördlich des Neubaugebietes, oberhalb des Oberfeldwegs, liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ebenfalls in südliche Richtung entwässern. Das hier anfallende Oberflächenwasser wird jedoch in einem Wegseitengraben gesammelt und entlang des Oberfeldwegs abgeleitet. Es ist demnach nicht zu erwarten, dass aus dieser Richtung „wild abfließendes Oberflächenwasser“ in den Planungsraum eindringen kann. Somit ist auch nicht von einem erhöhten Sturzflutrisiko für die geplante Bebauung auszugehen.

Dennoch kann es innerhalb des Planungsgebiets – wie in allen Siedlungsgebieten – in Folge von Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

Für das geplante Baugebiet kann laut Aussage des ZV-RBG eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschatz (mind. 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewebe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht.

Löschwassermengen, die über den oben genannten Grundschatz hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Im Bereich des Marktplatzes von Absberg befindet sich jedoch eine Löschwasserzisterne, die im Falle eines über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarfs von der Feuerwehr genutzt werden kann. Der Abstand vom Baugebiet zur Löschwasserzisterne beträgt weniger als 300 m.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Verkehrsflächen erfolgen. Hierfür ist die Anlage eines ca. 1,0 bis 1,5 m breiten Versorgungstreifens neben der Fahrbahn vorgesehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Bäumen einzuhalten.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verläuft eine 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsgebiet) sind im Bebauungsplan dargestellt. Zu Festsetzungen und Auflagen bezüglich der Freileitung siehe Kapitel 4.5.

5.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Für die Verlegung von Leitungen ist die Anlage eines ca. 1,0 bis 1,5 m breiten Versorgungstreifens neben der Fahrbahn vorgesehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Bäumen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße des Neubaugebietes mündet am westlichen Ende in einen Wendehammer mit einem Wendekreisdurchmesser von 12 m. Dieser ist für das Wenden von Müllfahrzeugen und anderen Lkw nicht ausreichend dimensioniert. Auf die Anlage eines größeren Wendeplatzes wird jedoch aufgrund der Hanglage und dem damit verbundenen Flächenverbrauch sowie zur Minimierung der Versiegelung bewusst verzichtet. Müllfahrzeuge müssen deshalb bei Bedarf rückwärts in die Stichstraße einfahren, so wie dies auch bei den beiden südlich gelegenen Stichwegen der Hans-Veit-Straße der Fall ist. Sollten hierbei in der Praxis Schwierigkeiten auftreten, müssen die Anwohner des Neubaugebietes ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung gegebenenfalls im Anschlussbereich an die Hans-Veit-Straße bereitstellen.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets „Am Oberfeldweg“ ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 stattfinden.

Für die Entwässerung im Trennsystem ist eine qualifizierte Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu beantragen.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bilden eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Juli 2022 sowie die Auswertung vorhandener Datenquellen, wie der Umweltatlas Bayern, die amtliche Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz) und der Bayern-Atlas Plus.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die in Folge des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Des Weiteren erfolgt in Kapitel 7 eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Rund 140 m südlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen (Landschaftsschutzverordnung) – Südhang Absberg“.

Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind aufgrund der Entfernung zum Baugebiet, der topographischen Situation und der zwischen Baugebiet und Schutzgebiet liegenden Siedlungsfläche des Altorts von Absberg entlang der Ortsstraße (WUG 1) nicht zu erwarten (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen (BayernAtlas Plus, 18.07.2022)

(rot umrandet = Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Oberfeldweg“
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 rote enge Schraffur = Biotopkartierung)

Die Obstbaumreihe entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist als Teilabschnitt des Biotops „Streuobstreihe nördlich von Absberg“ (Nr. 6831-1122-001) erfasst. Die kartierte, abschnittsweise lückige Obstbaumreihe zieht sich auf einer Länge von knapp 800 m entlang des Oberfeldwegs am nördlichen Ortsrand von Absberg.

Diese naturschutzfachlich hochwertige Struktur wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie ist zu sichern und zu erhalten sowie in bestehenden und künftigen Lücken durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Neben der naturschutzfachlichen Bedeutung, stellt die Baumreihe auch eine kulturlandschaftstypische, landschaftsbildbedeutende Struktur im Übergang zwischen dem Ort und der nördlich angrenzenden Landschaft dar.

6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Aufgrund des kleinen, locker bebauten Wohngebiets werden einige Aspekte zusammengefasst.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Pflanzgebote werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt. Relevante Aspekte werden im Rahmen der nachfolgenden Bestandsbeschreibung bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

6.2.1 Abiotische Schutzgüter: Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Der Höhenrücken zwischen dem Igelsbachsee im Norden und dem Kleinen Brombachsee im Süden wird durch die geologischen Einheiten des Lias (schwarzer Jura) in der nördlichen Fränkischen Alb mit Oberem Keuper (Rhät) über den durch Feuerletten (Keuper) geprägten Hangbereichen sowie am Hangfuß Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten) aufgebaut. Der Geltungsbereich liegt im oberen Hangbereich, sodass der geologische Untergrund überwiegend durch Ton- und Tonmergelsteine des Feuerletten bestimmt wird (Geologische Karten von Bayern, M 1:500.000 und M1:25.000). Die vorherrschenden Braunerden gehen im Bereich des Höhenrückens fast ausschließlich in Regosole und Pelosole aus Lehm bis Ton über (Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000).

Die Sand- und Tonsteine mit karbonatischen Einschaltungen des Rhät bis Lias stellen Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter, zum Hangenden Grundwassergeringleiter mit stark variablen Gebirgsdurchlässigkeiten dar. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher. Die überwiegend schwach dolomitischen Mergelton- bzw. Tonmergelsteine des Feuerletten stellen Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen dar. (digitale hydrogeologische Karte M 1:500.000 und M 1:100.000).

Absberg liegt auf einem Höhenrücken oberhalb des Großen Bromachsees, mit den beiden Vorsperren Kleiner Brombachsee und Igelsbachsees. Das insgesamt 12,1 km² große Gewässer ist ein künstliches Gewässer, das seit Ende der 1990-er Jahre den Landschaftsraum prägt. Der Geltungsbereich liegt Luftlinie knapp 600 m nördlich des Kleinen Brombachsees. Im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend sind, mit Ausnahme eines Entwässerungsgrabens entlang der Nordseite des Oberfeldwegs, keine Still- und Fließgewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der Umgebung nicht vorhanden.

Lokalklimatisch können die landwirtschaftlich genutzten Flächen oberhalb von Absberg als Kaltluftentstehungsflächen dienen. Über die Hangbereiche kann die Luft in den Ort abfließen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Ortes sowie der lockeren, durchgrüneten Bebauung von Absberg ist die Bedeutung als gering einzustufen. Auch die große Wasserfläche des Brombachsees kann tagsüber kühlende Effekte aufweisen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb können Beeinträchtigungen des Grundwassers nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch den Baustellenverkehr ist eine lokal und zeitlich eng begrenzte Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche

Nutzung veränderten Bodenverhältnisse, der geringen Größe des geplanten Baugebiets sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig bis gering eingestuft.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4, können einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung etwa 60 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. Durch die Bebauung einer Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand reduziert sich der ausgleichende Effekt der nächtlichen Abkühlung. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Die zu pflanzenden Gehölze (Pflanzgebot A) tragen zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25°C bzw. 30°C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden).

Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung sowie die Festsetzung zu (teil-)versickerungsfähigen Flächenbefestigungen im privaten Bereich erreicht (Ziffern 1.9 und 1.10 der Bebauungsplansatzung).

Über sog. Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) kann bei kombinierter Regenrückhaltung und Regenwassernutzung einerseits das gesammelte Regenwasser beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet und damit der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden. Andererseits werden die Oberflächenwasserkanäle entlastet und der Abfluss gedrosselt. Über versickerungsfähige Flächen wird Niederschlagswasser im natürlichen Wasserhaushalt gehalten. Auch die festgesetzte Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern auf Garagen und Carports mindern Abflussspitzen.

Der Erhalt der angrenzenden Bestandsgehölze sowie die festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzgebot A) tragen zur Beschattung bei und helfen somit die Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten zu verringern. Des Weiteren können sie Stäube und Feinpartikel der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung binden.

Auch die Festsetzung von Dachbegrünungen für flache bzw. flachgeneigte Dächer sowie die Unzulässigkeit großer Kies- und Steinbeete können einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser leisten und einer starken Aufheizung entgegenwirken.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter beruhen insbesondere auf der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an Bodenfläche sowie den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der offenen Bauweise und der festgesetzten Maßnahmen sowie den weiterhin vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen oberhalb von Absberg werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der festgesetzten GRZ von 0,4 und dem damit verbundenen Verlust an Bodenfläche als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung nur in geringem Ausmaß durch den Anwohnerverkehr, Heizung u.ä. zu erwarten. Durch die vorgeschlagene und aufgrund der Geländeneigung sinnvolle Süd-Ausrichtung der Dachflächen der Hauptgebäude wird die Nutzung von Solarenergie begünstigt und damit die dezentrale Erzeugung

erneuerbarer Energie gefördert. Ziffer 1.11 der Bebauungsplansatzung setzt eine Nutzung von mind. 50 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren fest. Hierdurch können die allgemeinen CO₂-Emission verringert und damit dem Klimawandel entgegengewirkt werden. **Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet.**

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen auf die damit verbundenen Funktionen für die abiotischen Schutzgüter, nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Aufgrund des kleinen Planungsumfangs, der effizienten Flächennutzung und der genannten Festsetzungen werden die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft insgesamt als Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Absberg im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Acker bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme (08.07.2022) war die Fläche mit Zwischensaat bestockt. Am nördlichen Rand wächst eine Streuobstreihe. Die lückige Obstbaumreihe ist auf ihrer gesamten Länge von knapp 800 m als Biotop-Nr. 6831-112-001 erfasst.

Im Abschnitt des Geltungsbereichs stehen ein Pflaumenbaum und vier Apfelbäume mit etwa 15 bis 30 cm Stammdurchmesser sowie am westlichen Rand ein Birnbaum mit etwa 30 bis 40 cm Stammdurchmesser (vgl. Abbildung 10). Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden keine habitatrelevanten Spalten, Höhlen oder Nester gesehen. Im Kreuzungsbereich mit der Hans-Veit-Straße wachsen zwei Walnussbäume mit etwa 10 bis 20 cm Stammdurchmesser. Der nördliche Baum weist zwei randlich überwallte Astlöcher auf, über die Tiefe und die Habitataignung kann keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine potentielle Eignung als Übertagungsquartier für einzelne Fledermäuse wird nicht ausgeschlossen. Der Baum steht randlich außerhalb des Geltungsbereichs, damit ist keine Rodung aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten. Die Obstbaumreihe und damit auch die Walnussbäume werden erhalten.

Der Unterwuchs geht in das Wegebegleitgrün des nördlich angrenzenden asphaltierten Oberfeldwegs über und weist mit Arten wie Acker-Winde und Gewöhnlichem Hornklee auf frische bis mäßig trockene, nährstoff- und basenreiche Lehm-/Tonböden hin. Der Unterwuchs wird regelmäßig gemäht. Die Flächen nördlich des Oberfeldwegs werden landwirtschaftlich als Ackerflächen bzw. weiter östlich als Grünland bewirtschaftet.



Abbildung 10: Streuobstreihe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (08.07.2022)

Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs schließt die Hans-Veit-Straße an. Das Straßenbegleitgrün zeigt im unteren Hangbereich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Arten wie Gänse-Fingerkraut, Kriechendes Fingerkraut und einzelnen Exemplaren des Großen Wiesenknopfs auf nährstoffreiche, frisch-feuchte Standortverhältnisse, im Gegensatz zu den Verhältnissen an der oberen nördlichen Geltungsbereichsgrenze, hin.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wächst etwa mittig eine Hecke im Straßenbegleitgrün. Neben dem dominierenden Feld-Ahorn sind u.a. Stiel-Eiche, Blut-Hartriegel und im Unterwuchs Brombeeren vertreten. Zur Straße hin wird die Hecke zurückgeschnitten. In der südöstlichen Ecke, steht randlich außerhalb des Geltungsbereichs eine markante Birke mit über 50 cm Stammdurchmesser (vgl. Abbildung 11). Östlich der Hans-Veit-Straße schließt Ackernutzung an.



Abbildung 11: Blick von Norden über den Geltungsbereich in südöstliche Richtung
(08.07.2022)

Im Süden und Westen schließen locker bebaute Siedlungsflächen an. Das westlich angrenzende Grundstück ist mit einem Wohn- und mehreren Nebengebäuden bebaut, wird aber überwiegend als Grünland bzw. Pferdeweide sowie Garten-/Grünfläche genutzt. An einer gut strukturierten Heckenbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze schließen ein schmaler Grünlandstreifen und die biotopkartierte Streuobstreihe an. Die Hecke setzt sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein Stück nach Süden fort, sodass zwischen dem Wohngebäude und dem Geltungsbereich ein abschirmender Heckenstreifen aus Flieder, Obst u.a. wächst. Auf Höhe der Pferdeweide wachsen angrenzend an den Geltungsbereich zwei markante, dicht beieinanderstehende Birken mit Stammdurchmesser je etwa 20 bis 30 cm (vgl. Abbildung 12).

Die Hans-Veit-Straße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze erschließt als Stichstraße ein Grundstück mit Wohnhaus, Nebengebäuden und Ziergarten. Entlang der Geltungsbereichsgrenze wird das Grundstück durch eine geschnittene Hecke eingegrünt. Südlich der Hans-Veit-Straße grenzen zwei als Freilauf für Hühner und Gänse genutzte Gärten mit Wiese und Baumbestand sowie der Parkplatz der Prunothek bzw. des Dorfladens Absberg an. Die Stellplätze sind mit Schotterrassen befestigt. Im Kreuzungsbereich der Hans-Veit-Straße stehen ein Trafohaus und der „Dorfbackofen“ auf einer kleinen Grünfläche.



Abbildung 12: Blick von Osten über den Geltungsbereich in südwestliche Richtung
(08.07.2022)

Der direkte Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven Nutzung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Brutstandorte von Bodenbrütern können aufgrund der umgebenden Strukturen und der Hangneigung ausgeschlossen werden. In Verbindung mit den angrenzenden Gehölzstrukturen sowie dem dörflichen Lebensraummosaik bietet das Planungsgebiet jedoch Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten wie Fledermäuse, Greifvögel und Luftjäger, Gehölzbrüter, Kleinsäuger und Insekten. Die Artenschutzkartierung nennt insbesondere mehrere Keller um Absberg und die evangelische Kirche als Quartiere verschiedener Fledermausarten und mehrere Neuntöttervorkommen in Hecken um Absberg sowie Neuntöter, Grünspecht und Dorngrasmücke in einem Streuobstbestand westlich Absberg. Für den direkten Geltungsbereich ist vor allem die Nutzung als Nahrungshabitat zu erwarten. Während der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen konnten über den landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet etliche Schwalben im Jagdflug beobachtet werden (vgl. Kapitel 7).

Auswirkungen:

Durch die Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die oben beschriebenen Bäume und Gehölze im Planungsgebiet liegen überwiegend außerhalb des direkten Geltungsbereichs und werden fast vollständig erhalten. Lediglich im Bereich der Gebietszufahrt muss ein Teil der östlichen Hecke gerodet werden. Inwiefern die verbleibenden Restflächen nördlich und südlich der Zufahrt sinnvoll erhaltbar sind, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Rodungsarbeiten in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V1, vgl. auch Kapitel 7).

Die anschließenden Bäume und Gehölze sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) effektiv zu schützen. Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb der Traufbereiche dürfen nicht erfolgen.

Damit werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als nachrangig bis gering eingestuft.

Anlagebedingt werden die bisherigen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überbaut und überformt.

Zum Schutz der bestehenden, biotopkartierten Streuobstreihe wird auf gesamter Länge entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser ist zusammen mit der Fläche unter den Bäumen extensives Grünland zu entwickeln. Bei vorhandenen und durch Ausfall entstehenden Lücken sind Ergänzungs- bzw. Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Streuobstsorten vorzunehmen, um die Streuobstreihe langfristig als wertvolle Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Über das Pflanzgebot A werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die sich langfristig als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger entwickeln können. In Verbindung mit der Anlage von Gartenflächen, dem Ausschluss einiger fremdländischer, steriler Arten sowie dem Verbot großflächiger Stein- und Kiesgärten stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Auch über die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer können kleinflächig Nahrungshabitate v.a. für Insekten und damit in der Folge für insektenjagende Vögel und Fledermäuse entstehen.

Im Vergleich zur bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets sowie der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe **anlagebedingte** Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch die zukünftige Wohnnutzung und den Anliegerverkehr. Neben Beunruhigungen fallen darunter auch Beeinträchtigungen durch Beleuchtung („Lichtverschmutzung“). Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, der Vorbelastungen durch die angrenzenden Siedlungsflächen sowie der geringen Bedeutung der künftig überbauten Ackerfläche und der angrenzenden intensiv bewirtschafteten Flächen als Lebensraum werden die betriebsbedingten Beeinträchtigungen insgesamt als nachrangig bis gering bewertet.

Fazit

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der überplanten Fläche, dem Erhalt und der Ergänzung der Obstbaumreihe, der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie der weiteren Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 7).

6.2.3 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholung

Bestand:

Absberg als Gemeinde am und oberhalb des Brombachsees weist einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Auch die Darstellung weiter Teile der Landschaft um Absberg im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung unterstreicht diese Bedeutung (vgl. Kapitel 2.1). Damit ist sowohl für die heimische Bevölkerung als auch für Gäste ein intaktes Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Der Ort Absberg und der Geltungsbereich liegen auf einem Höhenrücken oberhalb des Brombachsees zwischen den beiden Vorsperren Igelbachsee im Norden und Kleiner Brombachsee im Süden. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die hügelige Landschaft um den Brombachsee mit einem Mosaik aus Waldflächen, kleinteilig mit Gehölzen gegliederten landwirtschaftlichen Flächen, Obstwiesen, den überwiegend dörflich geprägten Ortschaften und natürlich dem See. Der ursprünglich künstlich angelegte See hat sich inzwischen gut in das Landschaftsbild eingefügt.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Absberg, in Hanglage zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken und der unterhalb liegenden Siedlungsfläche. Die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen sind locker bebaut und mit Baumbeständen, Hecken und Grünflächen ein- und durchgrünt.

Aufgrund der Hanglage besteht vom Geltungsbereich aus ein weiter Blick über den Ort mit Kirchturm und Deutschordensschloss, über den See auf die gegenüberliegenden Hänge mit einem Mosaik aus Wald- und landwirtschaftlichen Flächen. Der See direkt ist nur von einzelnen Stellen aus, zwischen den bestehenden Häusern sichtbar.

Das geplante Wohngebiet schließt nördlich bzw. östlich an die bestehenden Siedlungsflächen von Absberg an und bildet damit den Übergang von der locker bebauten Siedlungsfläche in die freie Landschaft. Die künftig überbaute Ackerfläche des Geltungsbereichs weist nur geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Die Streuobstreihe entlang der nördlichen und die Bäume und Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze stellen orts- und landschaftsbildprägende Elemente dar. Auch die ein- und durchgrünenden Gehölze der angrenzenden Gartenflächen, der Kirchturm und das Deutschordensschloss als prägende Bauwerke sowie der kleine „Dorfbackofen“ südöstlich des Geltungsbereichs sind als positive Elemente im Ortsbild zu nennen. Das Trafohaus, die Stromleitung östlich des Geltungsbereichs sowie abgestellte landwirtschaftliche Geräte und Mieten südöstlich des Geltungsbereichs stellen zwar dorftypische Elemente dar, beeinträchtigen aber in gewisser Weise das Ortsbild.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten, die zeitlich und räumlich eng begrenzt sind. Sowohl die Obstbäume als auch weitere angrenzende Gehölze sind während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. **Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.**

Durch die geplante Bebauung werden, mit Ausnahme des Heckenabschnitts an der künftigen Gebietszufahrt, keine maßgeblich orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen überformt. Die biotopkartierte Streuobstreihe wird erhalten und durch Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sowie die festgesetzte Grünfläche aufgewertet. Hierdurch wird ein angemesse-

ner Übergang der neuen Siedlungsflächen in die freie Landschaft sichergestellt und das Gebiet als neuer Ortsrand von Norden her eingegrünt.

Über das Pflanzgebot A werden Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke festgesetzt, um eine dem dörflichen Charakter des Planungsgebietes angemessene Durchgrünung zu erzielen.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nehmen die Gestaltung der angrenzenden bestehenden Gebäude auf. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (E+D) unter Berücksichtigung einer maximalen First- und Wandhöhe sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer hilft ebenfalls Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Auch die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachdeckung und -aufbauten sowie zur Geländemodellierung dienen der besseren Eingliederung der geplanten Bebauung in die dörfliche Umgebung. Auch die Beschränkung der Einfriedungshöhe, der Ausschluss von einfriedenden Mauern und Gabionen und die Festsetzung nicht bebaute Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sowie das Verbot großflächiger Stein-/Kiesbeete unterstützen ein dörfliches, sich einfügendes Erscheinungsbild.

Unter Berücksichtigung der Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung und der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen, fügt sich die geplante Bebauung gut in das städtebauliche Umfeld ein, sodass keine Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild sowie der landschaftsgebundenen Erholung zu erwarten sind.

Eine Vielzahl ausgewiesener Fern-, Rad- und Wanderwege um Absberg und den Brombachsee sowie der See mit seiner gut ausgebauten Freizeitinfrastruktur bieten ein hohes Maß an Erholungs- und Freizeitnutzung sowohl für Urlauber und Ausflügler, als auch für die Bewohner von Absberg. Andererseits sind die intensive Freizeitnutzung in den Bereichen der Badehalbinsel mit Campingplätzen, Freizeitsportanlagen und Gastronomie mit Beunruhigungen und zeitweise Lärmemissionen verbunden. Dazu kommt v.a. an Sommerwochenenden und in den Ferien ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Der Geltungsbereich selber weist keine Erholungsnutzung auf. Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand ist auch keine direkte und erhebliche Betroffenheit durch die o.g. intensive Freizeitnutzung für die künftigen Bewohner zu erwarten. Die geplante Bebauung mit 7 Bau-parzellen lässt auch keine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelegung für die Hans-Veit-Straße und den Oberfeldweg erwarten.

Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung durch Anwohnerverkehr oder Beleuchtung als nachrangig bewertet.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erholungsnutzung in Folge der Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Mensch

Betroffenheiten des Menschen können durch Immissionen, wie Lärm und Gerüche sowie durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung entstehen.

Das geplante Wohnbaugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Absberg und schließt an bestehende Wohnbebauung an.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind dabei einzelne angrenzende Wohngebäude. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der Vorbelastungen und der zeitlichen Begrenzung der Bauarbeiten werden die baubedingten Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Aussagen zu möglichen Immissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des landwirtschaftlichen Verkehrs werden in Kapitel 4.10 ausführlich dargelegt. Im Rahmen des als Anlage beigefügten Geruchsimmissionsgutachten wurde nachgewiesen, dass im geplanten Baugebiet (WA) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten sind. Dennoch können Geruchs- und Lärmimmissionen durch Tierhaltung, Feldbewirtschaftung oder landwirtschaftlichen Verkehr im Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgeschlossen werden. Solche im ländlich-dörflichen Planungsraum ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen für Menschen und menschliche Gesundheit als nachrangig bis gering bewertet.

6.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt. Im Altort sind die evangelische Marktkirche, das ehemalige Deutschordensschloss mit Schlossgarten sowie etliche weitere Gebäude und Bauwerke als Baudenkmale in der Denkmalliste erfasst und geschützt. Das Schloss wird außerdem als landschaftsbildprägendes Denkmal kategorisiert. Bodendenkmäler sind lediglich südlich der Hauptstraße im Bereich der Kirche sowie südwestlich der Kirche erfasst.

Durch das am nördlichen Ortsrand geplante kleine Baugebiet sind für die Bau- und Bodendenkmäler weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen, durch die Veränderung des Ortsbildes, zu erwarten.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Südöstlich des Geltungsbereichs steht ein Trafohaus. Die von dort abgehende Stromleitung führt östlich des Geltungsbereichs nach Norden. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Baugebiet ist nicht zu erwarten. Der Baubeschränkungsbereich ist im Planblatt dargestellt.

6.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche fortgesetzt. Die Gemeinde Absberg würde vermutlich an anderer Stelle Bauland ausweisen, um die Nachfrage ortsansässiger Bürger decken zu können.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen entwickelt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind aufgrund der Maßgaben des § 13b BauGB nicht erforderlich.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Durch die geringe Größe des Baugebiets mit sieben Bauparzellen, die lockere Bebauung sowie die Erschließung über einen Stichweg mit (kleinem) Wendehammer werden großflächige Versiegelungen vermieden.

Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird über den Oberflächenwasserkanal in der Hans-Veit-Straße dem Oberflächenwassersammelkanal in der Ortsdurchfahrt Absberg zugeleitet und im weiteren Verlauf in den Kleinen Brombachsee eingeleitet.

Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln, um einen gedrosselten Abfluss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal zu gewährleisten. Für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig. Damit werden ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser gefördert und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.

Über die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern kann eine dezentrale Regenwasserrückhaltung und Verdunstung gefördert und gleichzeitig ein gewisser kleinklimatischer Ausgleich geschaffen werden.

Die Befestigung privater Einfahrten und Hofflächen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise fördert die ortsnahe Versickerung und verringert den Oberflächenwasserabfluss.

Auch die Festsetzung nicht überbaute Flächen gemäß Bayerischer Bauordnung wasser-durchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sowie das Verbot großflächiger Stein- oder Kiesbeete dienen u.a. der Reduzierung aufheizender Flächen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Die zu pflanzenden Gehölze zur Ein- und Durchgrünung minimieren die Aufheizung an Sommertagen, helfen Stäube und Feinpartikel zu binden und fördern die örtliche Verdunstung von Regenwasser.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Erhalt und Ergänzung der Obstbaumreihe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, inkl. Festsetzung eines Grünstreifens. Schutz während angrenzender Bautätigkeit.

Zeitliche Beschränkungen für nicht vermeidbare Rodungen und Gehölzschnitte vermeiden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Gefährdungen artenschutzrechtlich nicht relevanter Tiere.

Die festgesetzten Pflanzungen helfen einerseits Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als

Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna. Andererseits dienen die Bepflanzungen der Ein- und Durchgrünung und damit der Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Verbot großflächiger Stein- und Kiesgärten fördert ebenfalls Lebensraum und Nahrungsangebot für störungsunempfindliche heimische Tierarten und wirkt einem städtisch-sterilen Charakter der Gartenflächen entgegen.

Über Begrünung flach geneigter Dächer und von Flachdächern können Ersatzlebensräume geschaffen und eine optische Aufwertung der Dachflächen erzielt werden.

Darüber hinaus minimieren die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Gestaltung der Baukörper die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

6.4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Der Standort kann grundsätzlich naturschutzfachlich und städtebaulich als geeignet eingestuft werden. Durch die geplante Bebauung kann eine effiziente und flächensparende Nutzung des begrenzt verfügbaren Baulands am Ortsrand von Absberg sichergestellt werden.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von sieben Einzel- bzw. Doppelhäusern am nördlichen Ortsrand von Absberg geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Die höherwertige biotopkartierte Streuobstreihe am nördlichen Rand wird als wertvolle Biotopstruktur und Lebensraum sowie als kulturlandschaftstypische Ortsrandstruktur erhalten.

Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der Möglichkeiten minimiert. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen.

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Abiotische Schutzgüter	nachrangig bis gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	nachrangig bis gering	gering	nachrangig bis gering	gering
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig
Mensch	nachrangig bis gering			
Kultur- und Sachgüter	nachrangig			

7 Artenschutzrechtliche Betrachtung

7.1 Rechtlicher Hintergrund

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen. Sofern erforderlich, werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

7.2 Methodisches Vorgehen und Wirkung des Vorhabens

Die saP erfolgt in Form einer Trockenabschichtung und Einschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und vorliegender Daten. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Untersuchungsraums und des zu erwartenden Eingriffs sowie der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und erhaltbaren Strukturen wird eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet. Die Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials und potentieller Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten sowie möglicher Beeinträchtigungen erfolgt an Hand der Auswertung vorhandener Daten (insbesondere der Artenschutzkartierung) sowie einer Begehung und Erfassung der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet durch Frau M. Duschinski, Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)) im Juli 2022.

Von der geplanten Bebauung können folgende Wirkungen ausgehen, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Oberboden- und Erdarbeiten mit der Gefahr der unmittelbaren Verletzung/Tötung von Individuen geschützter Arten bzw. mit Auswirkungen auf Brut- und Nahrungshabitate;
- Gehölzrückschnitt und -rodungen;
- Mittelbare Störung durch Baulärm, Staub und Beleuchtung;

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Lebensraumverlust durch Versiegelung oder Umnutzung von Flächen;
- Zerschneidung von Lebensräumen;

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Störung durch menschliche Aktivitäten, Anliegerverkehr.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme.

Vermeidungsmaßnahme V 1: Rodung und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie um eine Tötung oder Störung von europäischen Vogelarten während der Brut oder Aufzucht der Jungen zu vermeiden, ist die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Schutz angrenzender Gehölze

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die angrenzenden Bäume und Sträucher vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) effektiv zu schützen. Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb der Traufbereiche bestehender Gehölze dürfen nicht erfolgen.

Der Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze dient sowohl dem Erhalt als Biotopstrukturen mit ortsbildprägender, eingrünender Bedeutung sowie mit positiven Wirkungen für den Wasserhaushalt und das Mikroklima, als auch dem Erhalt als Lebensraum und Nahrungshabitat für saP-relevante und sog. Allerweltsarten.

7.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote wirken einer Verschlechterung des Erhaltungszustands potentiell vorkommender Arten entgegen und stellen andererseits eine Aufwertung der Habitatstrukturen im geplanten Wohngebiet dar.

7.4 Bestand und Betroffenheit der Arten

Wie bereits in Kapitel 6.2.2 beschrieben, wird der direkte Geltungsbereich derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Die biotopkartierte Streuobstreihe entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und die Einzelbäume an der östlichen Grenze werden nicht direkt beeinträchtigt. Für die Gebietszufahrt muss ein Teil der östlichen Hecke gerodet werden. Inwiefern die verbleibenden Restflächen nördlich und südlich der Zufahrt sinnvoll erhaltbar sind, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Für die erhaltbaren sowie angrenzenden Gehölzstrukturen sind insbesondere zeitlich begrenzte, baulich bedingte Störungen jedoch nicht auszuschließen. Für diese Strukturen bestehen bereits heute Beunruhigungen aufgrund der Ortsnähe sowie den direkt angrenzenden Straßen Oberfeldweg und Hans-Veit-Straße und der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld. Dauerhafte betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgrund des kleinen Baugebiets mit 7 Parzellen und den genannten bereits heute bestehenden Beunruhigungen als nachrangig bzw. unerheblich eingestuft.

7.4.1 Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Sowohl die Ackerfläche und die randlichen Gehölze im Geltungsbereich, als auch die direkt anschließenden Garten- und Siedlungsflächen im Süden und Westen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Osten ergeben keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auch in der Internet-Arbeitshilfe des LfU werden für die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen keine Pflanzenarten des Anhang IV aufgeführt.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

7.4.2 Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Fledermäuse

Fledermäuse nutzen Baumhöhlen und Nistkästen als Quartiere im Sommer sowie beispielsweise Dachböden als Wochenstuben. Zum Überwintern werden überwiegend Höhlen oder andere unterirdischen Quartiere bezogen.

Im Geltungsbereich sind keine ausgeprägten geeigneten Quartierstrukturen vorhanden. Lediglich die nördliche Walnuss weist zwei randlich überwallte Astlöcher auf. Über die Tiefe und die Habitateignung kann keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine potentielle Eignung als

Fledermäuse

Übertagungsquartier für einzelne Fledermäuse wird aber nicht ausgeschlossen. Der Baum steht randlich außerhalb des Geltungsbereichs, damit ist keine Rodung aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten. Die Obstbaumreihe und damit auch die beiden Walnüsse werden erhalten.

Die Artenschutzkartierung nennt mehrere Fledermausquartiere in der evangelischen Kirche und in verschiedenen Kellern in und um Absberg:

Graues Langohr, Bartfledermäuse, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Großes Mausohr sowie Zweifarbfledermaus und unbestimmte Fledermausvorkommen.

Der temporäre Aufenthalt zu Nahrungssuche im Geltungsbereich sowie die Nutzung von Spalten- und Höhlenbäumen als Sommerquartier im Umfeld der Baumaßnahme sind anzunehmen.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Bekannte Fledermausquartiere sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Die genannte Walnuss kann erhalten werden. In der zu rodenden Hecke konnten im Rahmen der Biotoptypenerfassung keine geeigneten Übertagungsstrukturen festgestellt werden. Die Hecke wird überwiegend strauchig geprägt, einzelne Überhälterbäume weisen nur geringe Stammdurchmesser auf. Winterquartiere werden ausgeschlossen.

Bei an Gehölzstrukturen angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rodungen und Rückschnitte sind im Winterhalbjahr durchzuführen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1, V2

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Nahrungshabitaten und potentiellen Quartieren in den angrenzenden Gehölzbeständen führen. Da die Tiere aber in ungestörte Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Bekannte Fledermausquartiere sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Die genannte Walnuss kann erhalten werden. In der zu rodenden Hecke konnten im Rahmen der Biotoptypenerfassung keine geeigneten Übertagungsstrukturen festgestellt werden. Die Hecke wird überwiegend strauchig geprägt, einzelne Überhälterbäume weisen nur geringe Stammdurchmesser auf. Winterquartiere werden ausgeschlossen.

Fledermäuse

Bei an Gehölzstrukturen angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rodungen und Rückschnitte sind im Winterhalbjahr durchzuführen.

Die Tötung und Verletzung von Tieren bei Schnitt- und Fällungsmaßnahmen kann damit ausgeschlossen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Fledermaus als nachtaktives und sehr wendiges Tier von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen ist.

Durch den Betrieb als kleines Wohngebiet wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1, V2

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Säugetierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Auch die Artenschutzkartierung gibt keine Hinweise auf relevante Vorkommen.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit, unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, für Säugetiere ausgeschlossen werden.

Reptilien

Vorkommen und Betroffenheit der Zauneidechse

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Bei der Begehung Ende Juli 2022 konnten keine Zauneidechsen beobachtet werden. Typische Lebensraumstrukturen für Reptilien (insbesondere für Zauneidechsen) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Geeignete besonnte Böschungen, strukturreiche Biotope, ausgeprägte Säume und Gehölz-Offenland-Übergänge mit geeigneten Eiablageplätzen und grabfähigem Substrat fehlen im Geltungsbereich. Des Weiteren schränken Störungen durch Hunde und insbesondere Katzen aus dem angrenzenden Siedlungsbereich die Lebensraumeignung für Zauneidechsen zusätzlich stark ein.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Sonstige Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführter Tierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

7.4.3 Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Planungsgebiet wurde keine Brutvogelkartierung durchgeführt. Eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen mitgeprüft.

Gehölz-/Heckenbrüter, Höhlenbrüter

Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL

Der direkte, als Ackerfläche genutzte Geltungsbereich bietet keine Brutstandorte für Hecken-, Gehölz- und Höhlenbrüter. Die nördlich angrenzende Streuobstreihe, die Gehölze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie Gehölzstrukturen in den angrenzenden Garten- und Siedlungsflächen können gehölzbrütenden Vogelarten als Lebensraum und Niststandort dienen.

Im Rahmen der Erfassung der Biotopstrukturen konnten keine Niststandorte nachgewiesen werden. Aufgrund der Belaubung war jedoch teilweise eine schlechte Einsehbarkeit gegeben.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt für den Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche keine Vogelvorkommen. In und um Absberg werden etliche Neuntötervorkommen sowie in einem Streuobstbestand westlich von Absberg Neuntöter, Grünspecht und Dorngrasmücke. Neuntötervorkommen sind in den Gehölzstrukturen des Planungsgebiets potentiell möglich, für Grünspecht und Dorngrasmücke ist der dauerhafte Aufenthalt aufgrund der Ausprägung der Gehölzstrukturen sehr unwahrscheinlich.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die Streuobstreihe im Norden sowie die Bäume entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze einschließlich der Walnuss mit potentiellen Höhlenstrukturen können erhalten werden. Bei an Gehölzstrukturen angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rodungen im Bereich der Gebietszufahrt und Rückschnitte sind im Winterhalbjahr durchzuführen.

Über Pflanzgebot A werden zur Durchgrünung des Gebiets Baumpflanzungen festgesetzt, die künftig als potentielle Brut- und Niststandorte dienen können. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1, V2

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Brutplätzen in den angrenzenden Gehölzbeständen führen. Da die Tiere aber in ungestörte Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind in gewissem Maße Störungen und Beunruhigungen für die angrenzenden Gehölzbestände zu erwarten. Aufgrund der geringen Gebietsgröße mit 7 Bauparzellen und den bereits heutigen Einflüssen der angrenzenden Siedlungsflächen, Straßen und landwirtschaftlichen Nutzung, ist für die lokalen Populationen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölz-/Heckenbrüter, Höhlenbrüter**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Die Streuobstreihe im Norden sowie die Bäume entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze einschließlich der Walnuss mit potentiellen Höhlenstrukturen können erhalten werden. Bei an Gehölzstrukturen angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rodungen im Bereich der Gebietszufahrt und Rückschnitte sind im Winterhalbjahr durchzuführen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Vogelarten sehr agil sind und in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Durch den Betrieb wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1, V2

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen können potentielle Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten, wie Feldlerche, Wiesenschafstelze oder Rebhuhn bieten.

Der Geltungsbereich und die nördlich angrenzenden Flächen werden als Ackerfläche bewirtschaftet. Der Geltungsbereich liegt an einem Hang oberhalb der Siedlungsflächen von Absberg. Im Westen und Osten schließen Siedlungs- und Gartenflächen mit Gehölzen an, im Norden begrenzen die Streuobstreihe, im Osten mehrere Einzelbäume und die Hecke den Geltungsbereich. Im Osten verläuft eine 20 kV-Leitung etwa parallel zur Geltungsbereichsgrenze. Damit werden Niststandorte und der dauerhafte Aufenthalt von Offenlandbrütern im Eingriffsbereich ausgeschlossen.

Auf den nördlich an den Oberfeldweg anschließenden Ackerflächen sind potentiell Brutstandorte von Offenlandbrütern möglich, auch wenn die Flächen aufgrund der leichten Geländeneigung und der Lage zwischen Gehölzstrukturen im Norden und den Siedlungs- und Gehölzstrukturen im Süden sowie der Stromleitung als nur sehr bedingt geeignet bewertet werden. Ein Verlust potentieller Brutstandorte durch die Kulissenwirkung des geplanten Baugebiets, wird aufgrund der geplanten Bebauung in Hanglage unterhalb der Streuobstreihe ausgeschlossen.

Eine Nutzung des Untersuchungsraums als Nahrungshabitat ist grundsätzlich möglich, im näheren Umfeld stehen jedoch ausreichend vergleichbar strukturierte Nahrungshabitate zur Verfügung.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Lokale Population:

Genaue Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen kann für Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

Greifvögel, Luftjäger und andere Nahrungsgäste**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschnalbe, Eulen und sonstige Vogelarten können das Planungsgebiet und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Horststandorte und Brutplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Störungen während der Brutzeit können damit ausgeschlossen werden.

Für Jagdflüge stehen im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist. Auch die künftigen Gartenflächen können als Nahrungshabitat genutzt werden.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da die Arten sehr wendig sind und aufgrund der baubedingten Beunruhigungen zur Jagd voraussichtlich in benachbarte Gebiete ausweichen.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen. Im Rahmen der Biotopstrukturkartierung konnten etliche Schnalben, insbesondere über den nördlich liegenden Flächen bei Jagdflügen beobachtet werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen kann für Greifvögel, Luftjäger und andere Nahrungsgäste ausgeschlossen werden.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der erhaltbaren Strukturen und der Vermeidungsmaßnahmen für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

7.5 Gutachterliches Fazit

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen und der Ausprägung im Eingriffsbereich sowie bereits bestehender Störungen auf den von der Planung betroffenen Flächen können Vorkommen und Betroffenheit für einen Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der erhaltbaren Gehölzstrukturen sowie der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „Am Oberfeldweg“ des Marktes Absberg wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 12.05.2022

geändert: 14.06.2023

geändert: 21.09.2023

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Absberg, den

Helmut Schmaußner, Erster Bürgermeister