

Gemeinde Heßdorf

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hesselberg Baumgartengebiet“ im Ortsteil Hesselberg

Stand Entwurf erneut 22.12.2022

1. Ausgangslage, planungsrechtliche Belange, Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

1.1. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Heßdorf hat im Ortsteil Hesselberg vor Jahren mehrere Bebauungspläne erstellt und begonnen im Jahr 2019 eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung am Nordrand aufzustellen.

Nun liegen weitere konkrete Bauwünsche vor, die mit den bisherigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen „Baumgartengebiet“ und „Hesselberg 2 Baumgartengebiet“ nicht realisierbar sind (teils zu kleine Baugrenzen, unflexible Festsetzungen, keine Nachverdichtung möglich etc.). Im Bereich der geplanten Einbeziehungsatzung gibt es Wünsche der Gebietsausweitung und im Bereich des bisher unbeplanten Bereichs gibt es Potenzial zur Nachverdichtung. Erste, frühere landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden zu Wohnhäusern umgebaut und vorhandene Freiflächen stehen für Nachverdichtung zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisher im nordöstlichen Bereich vorhandenen Bebauungspläne und die Einbeziehungsatzung mit den dazwischenliegenden bisher unbeplanten Grundstücken zu einem einzigen Bebauungsplan zusammengefasst werden, der die Neubebauung zeitgemäß regelt und zusätzlich den geänderten Nutzungsverhältnissen in diesem Bereich Rechnung tragen.

Auf dem Planblatt sind die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Baumgartengebiet“ und „Baumgartengebiet 2“ sowie der Bereich der Einbeziehungsatzung in einer Übersicht und im Detail dargestellt.

Legende:

	Hesselberg Einbeziehungsatzung (ist entfallen)
	BPL "Baumgartengebiet"
	BPL "Hesselberg 2 Baumgartengebiet"

Abb. 1: Übersicht über die rechtskräftigen B-Pläne im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Hesselberg. Die Einbeziehungsatzung wurde nicht rechtskräftig.





Abb. 1: Luftbildausschnitt mit generalisiertem Planungsbereich (weiß markiert), unmaßstäblich
Quelle: Bayernatlas, Bildaufnahme Oktober 2020

Es handelt sich um überwiegend bereits bebaute Flächen. Am Ost- und Nordrand sind einige Flächen unbebaut.

Innerhalb des bebauten Gebietes sind größere Flächen vorwiegend gärtnerisch genutzt und stellen ein hohes Potenzial zur Nachverdichtung dar. Eine früher im Bebauungsplan verzeichnete Freileitung mit anbaufreier Zone ist nicht mehr vorhanden, so dass die Beschränkungen der Bebaubarkeit entfallen.

1.2. Planungsrechtliche Belange:

Planungshistorie:

Der Bebauungsplan „Baumgartengebiet“ stammt aus dem Jahr 1972 (Satzungsbeschluss 03.03.1973). Er ist unverändert gültig. Die Geschossigkeit sowie die Ziehung der Baugrenzen ist eng limitiert und bereitet im Vollzug derzeit erhebliche Probleme.

Der Bebauungsplan „Hesselberg 2 Baumgartengebiet“ umfasst zwei kleinere Geltungsbereiche und wurde im Jahr 1981 rechtskräftig (Bekanntmachung). Er weist zwar liberalere Baugrenzen auf, fasst die anderen städtebaulichen Festsetzungen wie Geschossigkeit, Dachform, Firstrichtung etc. jedoch sehr eng.

Planung 1. Änderung:

Die bisherigen Bebauungspläne „Baumgartengebiet“ und „Hesselberg 2 Baumgartengebiet“ werden zusammengefasst. Der Bereich der 2019 geplanten Einbeziehungssatzung wird dem Geltungsbereich der 1. Änderung zugeschlagen. Das Planungsverfahren zur Einbeziehungssatzung wurde inzwischen per Beschluss eingestellt.

Weitere Randbereiche werden z.B. im Norden aufgrund konkreter Bauwünsche zusätzlich einbezogen, weitgehend bebaute Bereiche werden ebenfalls einbezogen, soweit eine Nachverdichtung damit ermöglicht wird.

Die Gemeinde wird die Planung der 1. Änderung im umfassenden Verfahren mit zwei Verfahrensschritten durchführen. Die Nachbargemeinden sowie der Kreisbrandrat werden in üblicher Weise durch Anschreiben beteiligt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern (alle Gemarkung Hesselberg):

640/10, 640/9, 640/7, 640/6, 640/5, 640/4, 640/3, 640/2, 110/3, 110/4, 109/3, 108, 37/1, 36/1, 33/4, 33/1, 33/2, 106/1, 107/3, 107/4, 113/1, 112, 111, 106, 107, 107/2, 113, 112/1, 111/1, 114/2, 114/1, 114, 105/1, 105/2, 102/5, 102/4, 102/3; 19/4, 19/7, 19, 19/2, 19/3, 19/5, 100/3, 100/2, 19/6, 100/6, 100/7, 100/1, 100/4, 117/1, 117.

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen werden auf Teilflächen der Flurnummern 268 und 289 Gemarkung Hesselberg durchgeführt.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Osten: durch die freie Landschaft;

Im Süden: durch einen kleinen Teil der Gemeindestraße „Neuhauser Straße“ und durch die neuere Bebauung am Übergang vom früheren Ortskern zur neueren Bebauung;

Im Westen: durch die nach Norden führende „Neuhauser Straße“.

Die Notwendigkeit einer separaten Flächennutzungsplanänderung entfällt, da sich der Entwurf der Gesamtüberarbeitung des FNP/LP demnächst im Planungsverfahren befindet.

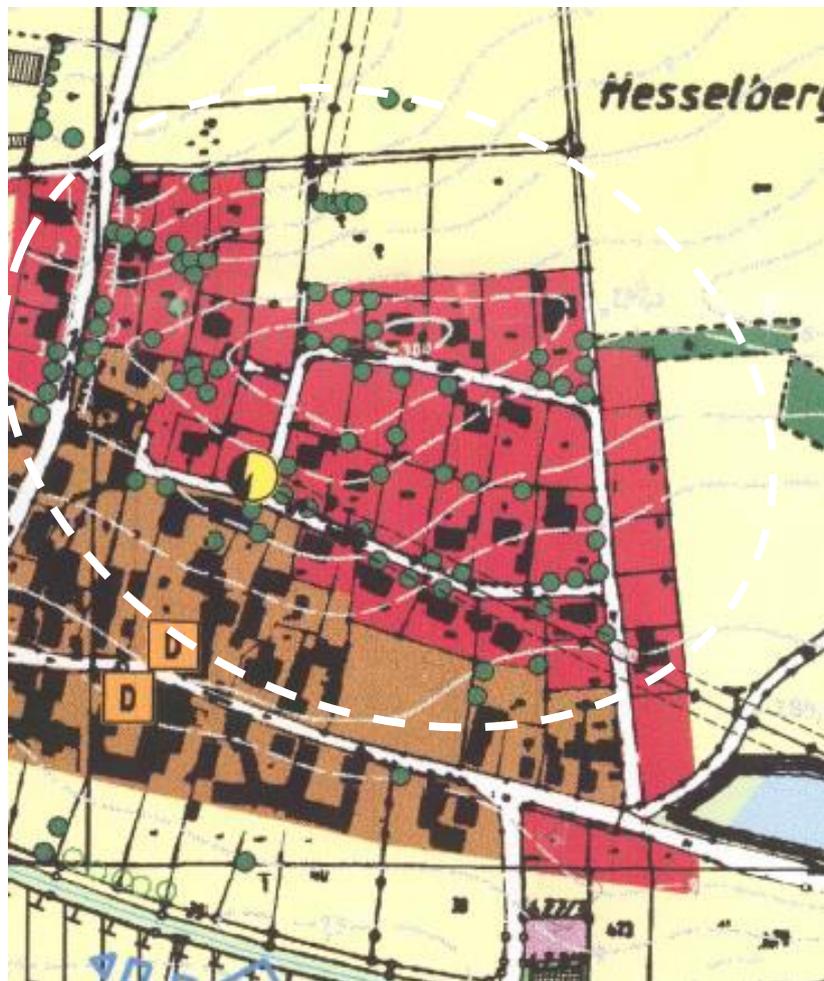
Da es sich um weitgehend bebautes Gebiet bzw. bei Teilflächen um Flächen unmittelbar an der Bebauung mit hohem „Störpotential“ aufgrund der umgebenden Nutzung handelt, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Die bestehende Ortsstraße „Neuhauser Straße“ führt teilweise am Gebiet vorbei. Dort gilt Tempo 50. Hier ist die Bebauung bis auf kleinere Teilflächen bereits seit langem vorhanden. Auf ein Schallgutachten wird daher verzichtet.

Die Emissionen der nicht stark befahrenen Gemeindestraße sind im Bereich Tempo 50 unerheblich.

1.3. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan und geplante Änderung (in der Gesamtfortschreibung):

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan:



Kurzerläuterung:

Braun: Gemischte Baufläche
Rot: Wohnbaufläche

Grüne Kreise: Bestehende Gehölzstrukturen

Gelbe Flächen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Grüne Flächen: Wald

Weißer Flächen: Gemeindestraßen

Weitere Darstellungen im Umfeld: Blitzsymbol: Trafostation mit Freileitung; D: Baudenkmal

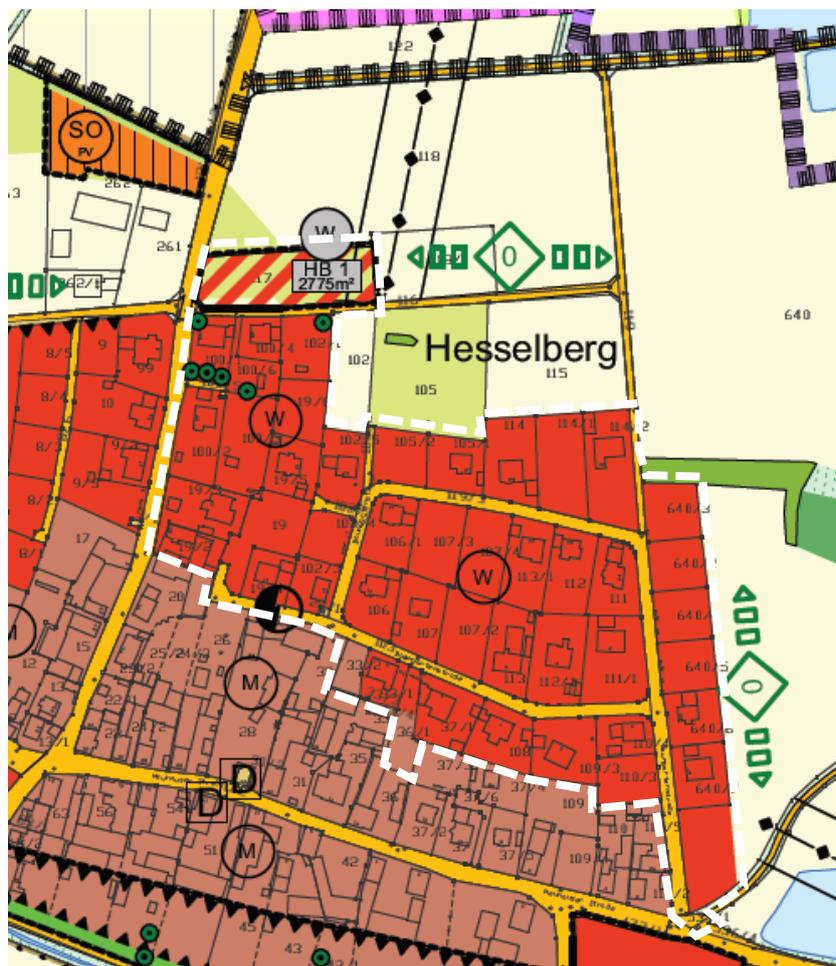
Abb. 3, oben: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab, ungefähre Lage des Planungsgebiets weiß gestrichelt markiert

Anmerkungen:

Die Abgrenzungen zwischen Wohnbauflächen (W) und Gemischten Bauflächen (M) verschwimmen derzeit. Die frühere landwirtschaftliche Nutzung ist in weiten Teilen sichtbar ausgelaufen.

Steuerlich mag die Landwirtschaft noch eingetragen sein. Hier wäre eine vertiefte Betrachtung erforderlich.

Geplante Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Stand Entwurf 03.11.2020):



Kurzerläuterung:

Braun M: Gemischte Baufläche
Rot W: Wohnbaufläche,

Rot gestreift: Wohnbaufläche
neu geplant

Hellgrüne Flächen: Grünland,
landwirtschaftliche Fläche

Hellbraun/beige: Ackerflächen

Grüne Pfeile mit „O“ in Raute:
Entwicklung von funktionsfähigen
Ortsrändern, mind. 5 m
breit

Weitere Darstellungen im Um-
feld: Blitzsymbol: Trafostation;
D: Baudenkmal

Abb. 4, oben: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Entwurf 03.11.2020, ohne Maßstab, Lage des Planungsgebiets weiß gestrichelt markiert

Anmerkungen:

Die Darstellung von Einzelbäumen ist in der Fortschreibung des FNP entfallen.

Die Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche (W) und gemischter Baufläche (M) am Westrand wird in der Fortschreibung nochmals geprüft und dem Bebauungsplan angepasst. Es handelt sich um nur geringfügige Abweichungen.

Das Planungsgebiet umfasst teils bebaute Flächen, teils noch unbebaute Flächen am Nord- und Ostrand des Ortsteils Hesselberg. Es handelt sich um ein teils nach Süden, teils nach Norden abfallendes Gebiet.

Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund seiner bereits bestehenden baulichen Nutzung gemäß Bayernatlas in keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie enthalten. Es liegt auch nicht in einer wasserrechtlichen Schutzkategorie (kein Wasserschutzgebiet). Hinweise auf Hochwassergefahren sind nicht verzeichnet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände, Altlasten oder Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Die im FNP/LP symbolisch dargestellte Eingrünung und Ortsrandbildung im Norden ist noch nicht realisiert.

2. Planung:

2.1. Bedarfsermittlung, Alternativenprüfung:

In der Bauflächenbedarfsermittlung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde zum Planstand Entwurf (03.11.2020) 13,3 ha Wohnbaulandbedarf errechnet. Die Bedarfsberechnung wurde vom Landratsamt und von der Landesplanung noch nicht akzeptiert, insbesondere da die Potenziale der Innenentwicklung (Baulückenerfassung und -aktivierung) strittig sind.

Der Gemeinderat hat bereits zum Entwurf der Fortschreibung des FNP/LP einige Hektar Wohnbauflächen gestrichen, was bisher aber noch nicht ausreicht. Eine abschließende Abklärung des Wohnbauflächenbedarfs mit Landratsamt und Landesplanung wurde per Videokonferenz im Oktober 2022 erzielt. Der Gemeinderat hatte aber bereits zwischenzeitlich beschlossen, entsprechend Bauflächen an anderen Stellen zurückzunehmen falls erforderlich, so dass die jetzt im Bebauungsplan festgesetzten und im Entwurf zur FNP-Fortschreibung enthaltenen Wohnbauflächen für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hesselberg Baumgartengebiet“ beibehalten werden können.

Die im vorliegenden Bebauungsplan neu als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzten geringfügigen Flächen sind in dieser Bilanzierung enthalten. Der Bedarf ist daher nachgewiesen. Er wird in der FNP-Fortschreibung gesamtgemeindlich dargestellt.

2.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungskonzept:

Ziel und Zweck der Planung ist die Erleichterung der Neubebauung von freien Grundstücken im Geltungsbereich der früheren Bebauungspläne „Baumgartengebiet“ sowie die Nachverdichtung des gesamten Planungsgebietes und der bauliche Abschluss im Norden. Stellenweise wird gemischte Baufläche (im FNP/LP) im B-Plan neu als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um dem bereits erfolgten Strukturwandel Rechnung zu tragen.

Durch Vergrößerung und Zusammenfassung der Baugrenzen sowie Liberalisierung der Festsetzungen soll die Nutzung bestehender Wohnbauflächen aufgrund der enorm gestiegenen Nachfrage erleichtert werden.

Die Gemeinde Heßdorf wünscht einen möglichst „schlanken“ Bebauungsplan mit großer Baufreiheit.

Das städtebauliche Konzept sieht durch die zusammengefassten Bauflächen innerhalb der Baugrenzen eine gute Ausnutzung auch der bereits bebauten Flächen vor. Mit den erweiterten Baugrenzen kann eine gewisse Nachverdichtung erfolgen (bis GRZ 0,4).

Die von der Straße „Neuhauser Straße“ (nördlicher Strang) etwas zurück liegenden „gefangenen“ Grundstücke (Fl.-Nrn. 19/6; 100/3) können über neue öffentliche Stichstraßen mit Wendehämmern erschlossen werden.

Bei der nördlich gelegenen Stichstraße wurde auf die Festsetzung einer Wendeanlage verzichtet. Eine Wendemöglichkeit kann übergangsweise auch auf den Grundstücken und der öffentlichen Fläche geschaffen werden. Alternativ dazu war auch über eine Straßenspanne von der Baumgartenstraße nach Norden zur Straße auf Fl.-Nr. 116 nachgedacht worden. Diese hätte jedoch eine weit größere Bauflächenausweisung bedingt und ist daher unterblieben, bis ein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden kann.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Geschossanzahl, Bauweise:

Die bestehende Bebauung im Plangebiet und in der direkten Umgebung weist unterschiedliche Geschossigkeiten auf. In den „alten“ Bebauungsplänen waren teilweise Untergeschosse zwingend vorgeschrieben, wurden aber meist nicht errichtet. Teilweise war nur ein einziges Vollgeschoß (I) zugelassen. Dies trifft nicht die heutigen Anforderungen nach kompakten Bauformen auf kleineren Grundstücken.

Meist wurden Wohnhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß oder großzügigem Dachraum errichtet, um ausreichend Wohnfläche zu erhalten.

Im Änderungsplan sollen künftig Einzelhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoss (I + D) oder mit zwei vollen Geschossen (II) zulässig sein. Zweigeschossige Gebäude (II) sind mit flacherer Dachneigung, die kein Vollgeschoss ergibt, zulässig. Eine mehrgeschossige Bebauung soll geringere Grundflächen und eine bauliche Verdichtung bewirken.

Die Dachneigungen sind diesen Bautypen entsprechend angepasst. Für eine Bebauung mit Erdgeschoß und steilerem Dach (I+D) gilt Satteldach (SD) und eine Dachneigung von 38° bis 48°, damit der Dachraum zum Vollgeschoss werden kann. Ein Kniestock bis 1m Höhe unterstützt die Möglichkeit im Dachraum ein Vollgeschoß unterzubringen.

Bei zwei vollen Geschossen (II) als modernere Bauform wurde keine Dachform festgesetzt, da unterschiedliche Ansprüche an die Nutzbarkeit der Dachflächen, z.B. für die Gewinnung regenerativer Energien, von den Nutzen vorhanden sind. Hier gilt eine flache Dachneigung bis maximal 25°, um die Höhenentwicklung zu begrenzen.

Festgesetzt ist im gesamten Plangebiet „Offene Bauweise“ mit dem Zusatz „Einzelhaus“. Die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (siehe Festsetzung Nr. III.6) sind einzuhalten.

Baugrenzen: Einige Bestandsgebäude, z.B. auf Fl.-Nr. 19/2 liegen teilweise außerhalb von festgesetzten Baugrenzen, da bei einer städtebaulichen Neuordnung mit Ziel Wohnnutzung keine größeren Gebäude an die Grundstücksgrenzen gebaut werden sollen (Verschattung, Brandschutz etc.). Bei Fl.-Nr. 19/3 wurde die Baugrenze geringfügig angepasst. Die anderen Gebäude sind Nebengebäude, die gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO mit gewissen Einschränkungen zulässigerweise unabhängig von Baugrenzen direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen.

2.3. Weitere Festsetzungen (Auszug):

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf wenige, unbedingt erforderliche Punkte (u.a. Mauern und Zäune). Es soll ein „schlanker“ Bebauungsplan werden.

Bei Dächern sollen insbesondere wegen der Ortsrandlage (Fernwirkung) keine hochglänzenden Materialien, z.B. „edelengobierte Ziegel“ (vgl. Festsetzung III.3) verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind hingegen ausdrücklich erwünscht und zulässig.

2.4. Städtebauliche Hinweise:

Die Hinweise betreffen u.a. eventuell auftretende Bodendenkmäler, Belange des Grundwassers oder auch möglicherweise vorhandene Entwässerungsanlagen. Im Hinblick auf zunehmende Häufigkeit von Starkregen wurde Hinweis IV.3 zur erhöhten Ausführung von Hausöffnungen ergänzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern soll gemäß Hinweise IV. 4 hinsichtlich der Dimensionierung der Vorrang des zuerst genehmigten oder freigestellten Gebäudeteils gelten, um ein einheitlicheres Ortsbild zu erzielen.

2.5. Sonstiges

Aussagen zum Grundwasserspiegel liegen inzwischen vor. Die Gemeinde hat ein Bodengutachten beauftragt (GeoCon GmbH vom 24.05.2022).

Zur Geologie charakterisiert der Gutachter die vorgefundenen Schichten. Organoleptisch gibt es keine Auffälligkeiten (Seite 3). Schnitte, Meßtabelle und Analysen sind beigefügt.



Abb. 5, oben: Auszug aus dem Gutachten GeoCon, Anlage 1, ohne Maßstab

Hydrogeologisch liegt das Planungsgebiet nicht in einem überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereich. Bei den drei ausgeführten Bohrungen wurden in den Bohrlöchern 2 und 3 im mittigen und östlichen Bereich „kein oberflächennahes Grund- oder Schichtwasser aufgefunden (...). Bei beiden Bohrpunkten besteht kein unmittelbares Überschwemmungsrisiko.“ (Auszug aus dem Gutachten GeoCon, Seite 4).

Beim Bohrpunkt 1 im Norden, bei der geplanten Neubebauung, lag der oberste lokale Wasserstand „zwischen 0,45 und 0,55 uGOK“. Mit zunehmender Tiefe wurde es feuchter. Eine Zweitmessung nach 30 Minuten ergab einen Anstieg der GW-Druckfläche um 10 cm. Der Gutachter gab an, dass es unklar sei, ob es sich „hierbei um das erste Grundwasserstockwerk, also einen flächendeckend verbundenen Grundwasserleiter, oder um lokal begrenztes Schichtwasser handelt“ (Seite 4).

Für die geplante Neubebauung im nördlichen Bereich bei Bohrpunkt 1 bedeutet der hohe Grundwasserstand, dass die Ergebnisse des Gutachtens voll umfassend zu beachten sind. Keller sollten als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Der Planteil wurde entsprechend ergänzt.

3. Erschließung, Versorgung

Straße:

Die vorhandene Straße „Baumgartenstraße“ erschließt als Ringstraße bereits große Teile des Gebietes. An dieser Straße wird nichts verändert.

Zur Anbindung rückwärtig gelegener Bauflächen (Bereiche bei den Flurnummern u.a. 100/3; 100/6 sowie 24/3; 26 und 19) wurden Wendeanlagen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die südliche Wendeanlage weist lediglich einen Durchmesser von 14m auf und erlaubt das Wenden von PKW. Die Müllgefäße sind daher am Abholtag an die Ringstraße („Baumgartenstraße“) zu bringen. Ein Plansymbol für einen Mülltonnensammelplatz (M) ist eingetragen.

Die nördliche Wendeanlage weist einen Durchmesser von 18 m auf (öffentliche Verkehrsfläche). Eine Befahrung dieser Wendeanlage mit Müllfahrzeugen ist möglich. Teilweise handelt es sich bei den Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen um noch nicht vorhandene Straßen. Diese geplanten öffentlichen Flächen sind teilweise zu erwerben und dann baulich herzustellen.

Oberflächen- und Schmutzwasser:

Der Anschluss der beiden neuen Baugrundstücke erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Netze. Die Kapazitäten werden durch entsprechende Fachplaner im Lauf des Verfahrens geprüft.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das vorhandene Netz. Der planerische und rechnerische Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird durch das Fachbüro GBi parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erbracht. Die Fläche des Baugebietes ist nicht vollständig in den abwassertechnischen Unterlagen der Gemeinde enthalten, die dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 20.07.2027 in der letzten Fassung vom 21.05.2019 zugrunde liegen.

Das Büro hat der Gemeinde empfohlen den Ortsteil Hesselberg gesamt neu zu überrechnen (mail vom 01.03.2022), was allerdings einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Das Büro erbringt in der Zwischenzeit den Nachweis der Entsorgung „... durch Umlagerung der nicht bebauten Grundstücke aus dem Kernort.“

Wasserversorgung: Die Versorgung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen. Sie können voraussichtlich mengen- und druckmäßig ausreichend versorgt werden. Die geplante Nachverdichtung im Gebiet ist in der Erschließungsplanung hinsichtlich der Kapazitäten zu untersuchen.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikationslinien erfolgt aus dem bestehenden Netz. Entsprechende Richtlinien sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

Brandschutz: Der Kreisbrandrat wurde beteiligt. Er hat sich u.a. zu den öffentlichen Verkehrsflächen geäußert, die von Rettungsfahrzeugen ungehindert befahren werden müssen. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erlauben eine Befahrung. Der Ortsteil Hesselberg verfügt über eine eigene Feuerwehr in nur geringer Entfernung vom Planungsgebiet, so dass die Hilfsfrist eingehalten ist.

4. Immissionsschutz:

Immissionen aus der Landwirtschaft:

Die Immissionsschutzbehörde hat trotz Zunahme der Wohnnutzung im Dorf auf mögliche Immissionen aus benachbarten landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben verwiesen.

Viele der Dörfer befinden sich derzeit im Wandel hin zu mehr Wohnnutzung. Dennoch ist eine gewisse Mischung mit kleineren Betrieben üblich und häufig zu finden.

Weiters hat die Immissionsschutzbehörde auf Schutz vor Lärm bei haustechnischen Geräten hingewiesen. Diese Werte sind zu beachten:

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

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:	tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet:	tags (06.00-22.00): 60 dB(A), nachts (22.00-06.00): 45 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Abb. 7: Auszug aus der Stellungnahme Immissionsschutz vom 06.11.2020

Die textlichen weiteren Hinweise zur baulichen Gestaltung haustechnischer Anlagen wurden als Anhang 2 in die Begründung übernommen.

Landwirtschaftliche Emissionen in Form von Tiere haltenden Betrieben, die die geplanten Nutzungen (WA) stören könnten, sind gemäß den Kenntnissen der Gemeinde und des AELF nur in nicht relevanter Entfernung im Ortskernbereich vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.-Nr. 261 und weiteren Flurnummern hat keine Tierhaltung.

Das Amt für Landwirtschaft hat sich hierzu nur allgemein geäußert und um die Aufnahme eines textlichen Hinweises gebeten. Dieser wurde neu in den Entwurfsstand aufgenommen (siehe Planteil IV.5).

Immissionen aus gewerblichen Betrieben sind gemäß Auskunft der Gemeinde unbedeutend. Vorhandene (Klein-)Betriebe entsprechen dem dörflichen Umfeld. Sie wirtschaften ausschließlich in der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22:00 Uhr und nicht im Nachtzeitraum.

5. Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste).

Gestaltung der Bebauten Grundstücke

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge verringert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser durch Versiegelung.

Als Hinweise werden Formulierungen zur möglichst geringen Bodenversiegelung gegeben und dass bei den Pflanzungen die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1.1 Eingriffsregelung (Ermittlung des Kompensationsbedarfs)

Grundlage der Bilanzierung

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser vorgesehen (I+D bzw. II). Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 5,75 ha. Für 5,44 ha Fläche bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne bzw. sind die Flächen bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Neu hinzugekommen sind die Flächen im Norden Flurstück 117 (Tw. Vorentwurf Einbeziehungssatzung). Die Bilanzfläche beträgt 3070 qm.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben - Grünland, strukturarme Gärten

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 – Bilanzfläche 5410 qm

Kompensationsfaktor 0,3-0,6

Zugeordneter Faktor: 0,5

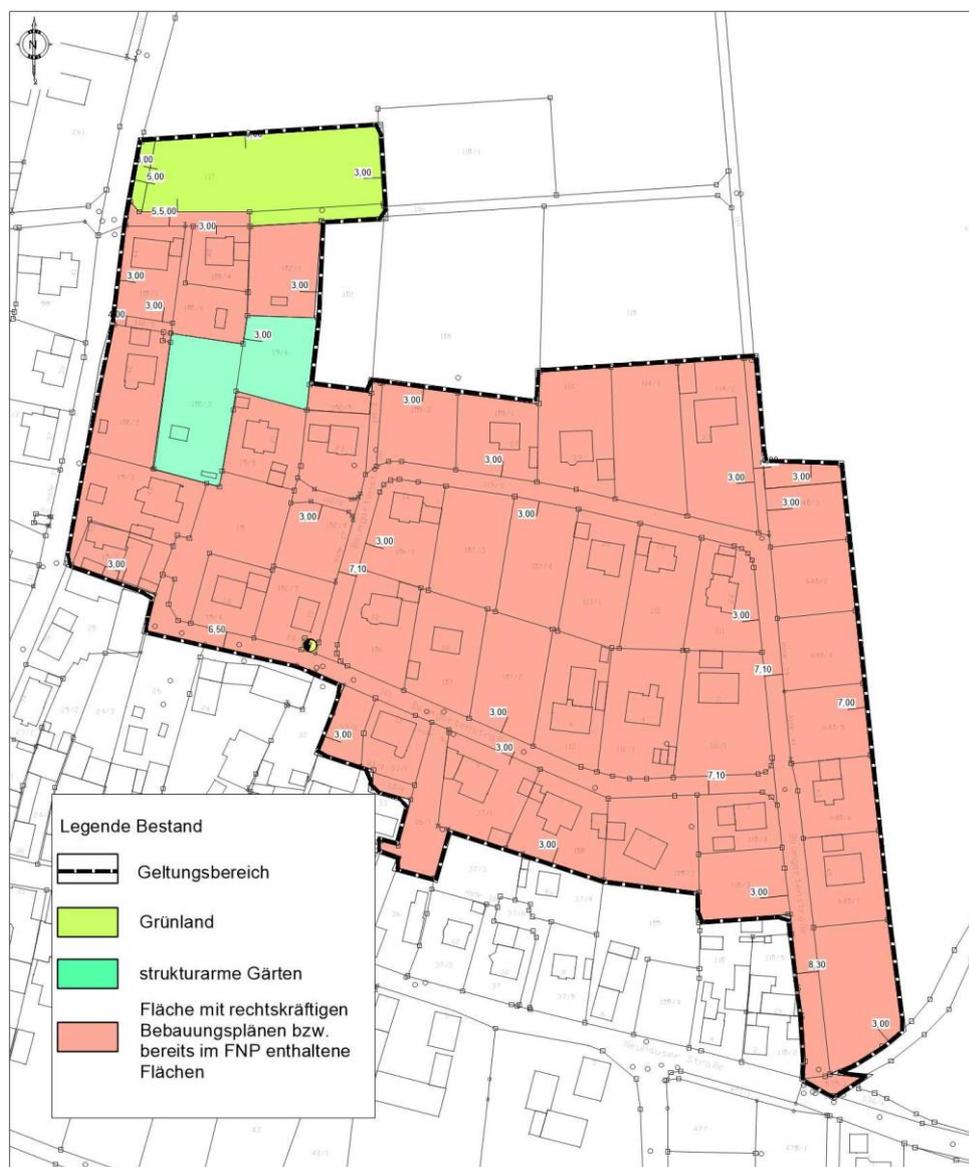
Begründung: Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Landschaftsbild/Ortsbild; Versiegelungsgrad mittel

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

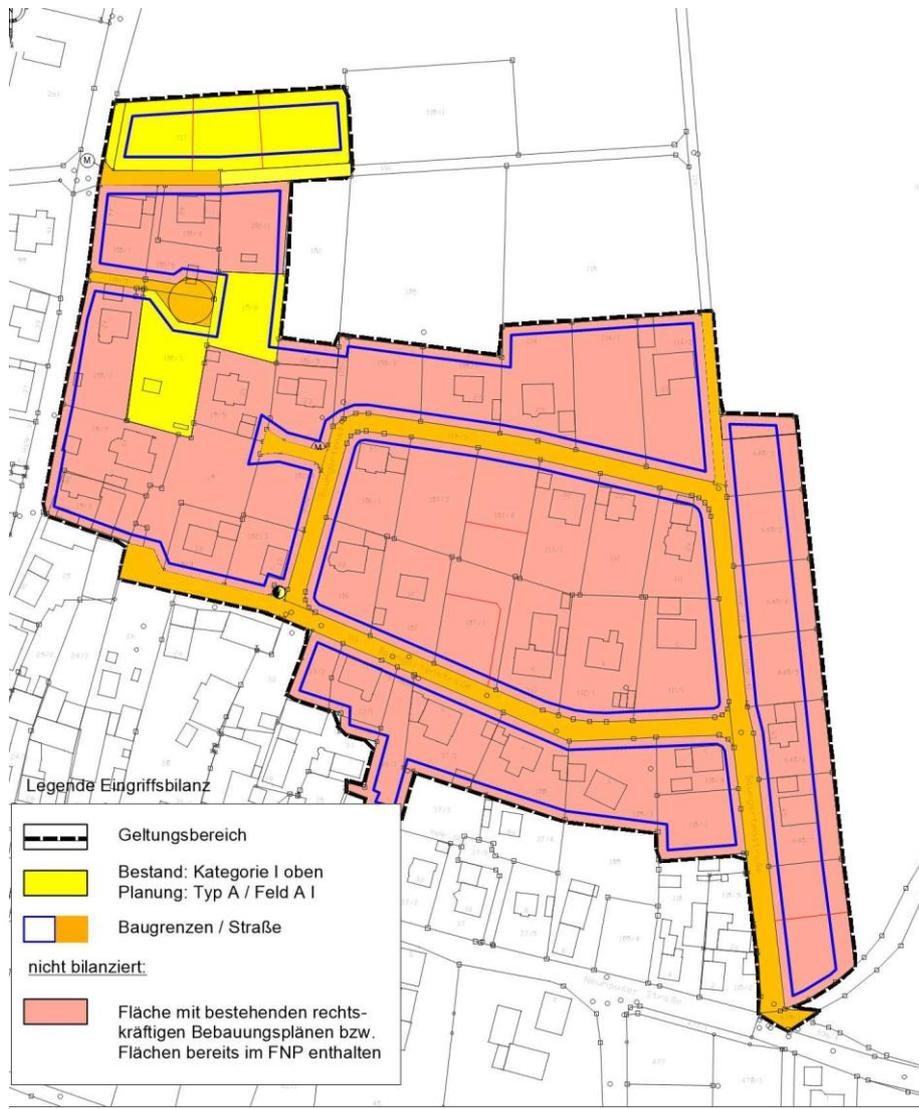
5410 qm x 0,5 = 2705 qm

Entsprechend der Bilanz ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 2705 qm.

Ausgangsbestand



Übersicht Bilanzierung



5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung

Es ergibt sich eine Ausgleichserfordernis von 2705 qm. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf zwei Teilflächen.

Ausgleichsmaßnahme AE 1

Flurnummer 268, Gemarkung Hesselberg

Teilfläche – Flächenumfang 1535 qm

Ausgangszustand: Acker – Kategorie I oben

Zielzustand: Obstwiese – Kategorie II oben

Maßnahmen: Auf dieser Fläche sind 12 Obstbäume, STU 14-16 cm, gleichmäßig verteilt zu pflanzen (Arten siehe Gehölzartenliste im Anhang 3 der Begründung). Die Fläche unter den Obstbäumen ist als Grünland zu nutzen und zweimal pro Jahr ab Mitte Juni und ab Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist in ihrer Größe und Beschaffenheit auf Dauer zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme AE 2

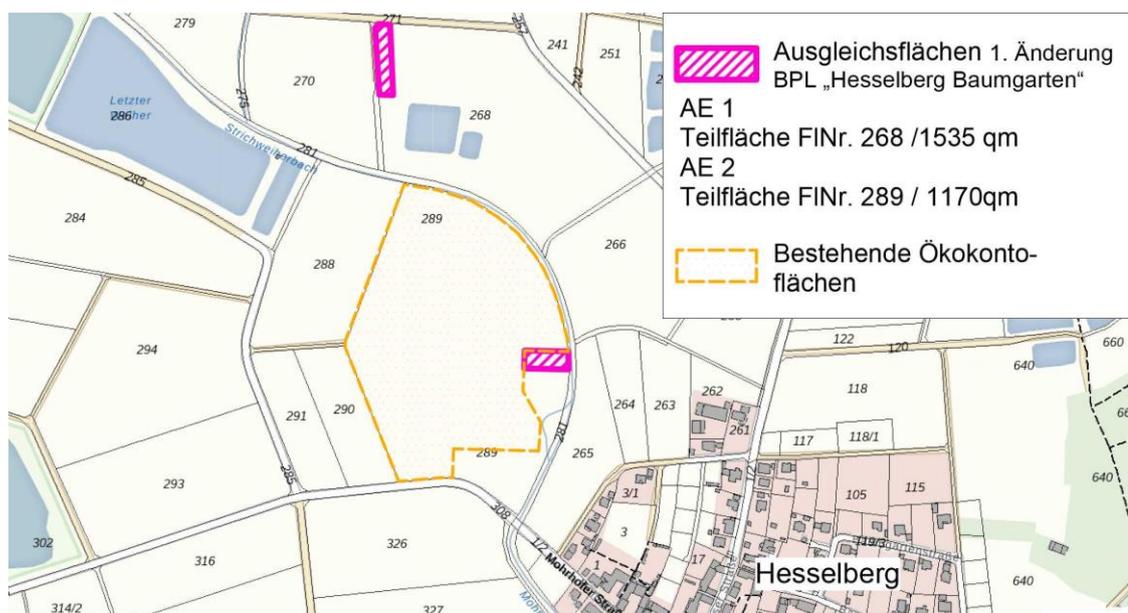
Flurnummer 289, Gemarkung Hesselberg

Teilfläche – Flächenumfang 1170 qm

Ausgangszustand: Intensivgrünland - Kategorie I oben

Zielzustand: Artenreiches Extensivgrünland - Kategorie II oben

Maßnahmen: Aushagerungsmahd - zweimal pro Jahr ab Ende Juni und ab Anfang Oktober. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist in ihrer Größe und Beschaffenheit auf Dauer zu erhalten.



Lage der AE-Flächen (unmaßstäblich)

Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher ein Jahr nach Baubeginn des Bauvorhabens nachzuweisen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heßdorf statt. Die Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommunen noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienstbarkeit hat die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

5.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bei:

- Verwendung versicherungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Verkehrsflächen (Schutzgut Boden und Wasser)
- Gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen
- Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes je Grundstück (Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild)

5.3 Artenschutz

Da es sich um weitgehend bebautes Gebiet bzw. bei Teilflächen um Flächen unmittelbar an der Bebauung mit hohem „Störpotential“ aufgrund der umgebenden Nutzung handelt, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

6. Statistische Daten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich rund 5,75 ha.

Davon

Wohnbauflächen

ca. 5,09 ha

Verkehrsflächen (Strassen, Wege), Grün

ca. 0,66 ha

Aufgestellt zum Planstand 29.11.2022

ARGE STADT & LAND
Matthias Rühl
Herbert Studtrucker
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch



Anlage 1: Baulücken und Neuausweisung von Bauflächen im Ortsteil Hesselberg (aus Entwurf zum FNP/LP, Stand 03.11.2020), unmaßstäblich

Bauflächenneuausweisung und Baulücken Gemeinde Heßdorf, OT Hesselberg



Legende

- | | |
|---|---|
|  | Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO) |
|  | Neuausweisung Bauflächen |
|  | Gemischte Baufläche (§1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO) |
|  | Sondergebietsfläche |
|  | Baulücken |

Anlage 2: Hinweise der Immissionsschutzbehörde:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

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

Anlage 3 Gehölzartenliste

a) Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume mind. Hochstamm 18/20

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume mind. Hochstamm 16/18

Regionale Obstbäume in Sorten als Hochstamm 14/16

c) Heimische Wildsträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm

d) Empfehlenswerte Sträucher für die gärtnerischen Gestaltung (Auswahl bienen- insekten- und vogelfreundlicher Ziersträucher)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis (hohe Arten)	Berberitze
Buddleja davidii	Sommerflieder
Hibiscus in Sorten	Strauch-Eibisch
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie
Malus Hybriden	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Pyrocantha	Feuerdorn
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Syringia vulgaris	Flieder
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Viburnum x bodnatense	Winter-Schneeball