

MARKT ABSBERG



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNGEBIET

„IN DEN OBSTGÄRTEN“

IM ORTSTEIL KALBENSTEINBERG

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 11.04.2024

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 | 7 |
| 3 | Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs | 8 |
| 3.1 | Strukturdaten und Bevölkerung | 8 |
| 3.2 | Vorhandene Flächenpotenziale im Markt Absberg..... | 11 |
| 3.3 | Fazit | 12 |
| 4 | Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht | 13 |
| 4.1 | Städtebauliche Konzeption | 13 |
| 4.2 | Verkehrerschließung..... | 14 |
| 4.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 4.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 15 |
| 4.5 | Garagen, Stellplätze und Nebengebäude | 15 |
| 4.6 | Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser..... | 15 |
| 4.7 | Photovoltaikanlagen | 17 |
| 4.8 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 18 |
| 4.9 | Immissionsschutz | 20 |
| 4.10 | Gestalterische Ziele der Grünordnung | 21 |
| 4.11 | Flächennutzung | 22 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 5.1 | Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung..... | 22 |
| 5.2 | Wasserversorgung | 25 |
| 5.3 | Stromversorgung..... | 25 |
| 5.4 | Telekommunikationsanlagen | 26 |
| 5.5 | Abfallentsorgung | 26 |
| 5.7 | Durchführung der Erschließung | 26 |
| 6 | Natur und Umwelt | 26 |
| 6.1 | Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt | 27 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.2 | Geologie, Wasser, Klima und Luft | 28 |
| 6.3 | Tiere, Pflanzen und Lebensräume..... | 30 |
| 6.4 | Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung | 34 |
| 6.5 | Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz..... | 35 |
| 7 | Artenschutzrechtliche Betrachtung | 36 |
| 7.1 | Rechtlicher Hintergrund..... | 36 |
| 7.2 | Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials | 36 |
| 7.2.1 | Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten | 36 |
| 7.2.2 | Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.... | 36 |
| 7.2.3 | Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie | 37 |
| 7.3 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität | 39 |
| 7.3.1 | Maßnahmen zur Vermeidung | 39 |
| 7.3.2 | Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)..... | 39 |
| 7.4 | Gutachterliches Fazit..... | 39 |
| 8 | Aufstellungsvermerk..... | 40 |

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Marktgemeinde Absberg leben derzeit 1.476 Personen¹, die sich auf 10 amtliche Gemeindeteile verteilen. Siedlungsschwerpunkt bildet der Hauptort Absberg mit aktuell etwa 809 Einwohnern, zweitgrößter Gemeindeteil ist Kalbensteinberg mit etwa 318 Einwohnern.

Zur Sicherung und Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung in Kalbensteinberg soll das Wohnbaugebiet „In den Obstgärten“ am nördlichen Ortsrand von Kalbensteinberg entwickelt werden. Dabei entstehen vier Bauparzellen mit Grundstücksgrößen von 670 m² bis 745 m².

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

Das geplante Wohnbaugebiet „In den Obstgärten“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kalbensteinberg, in einer leichten Südhanglage (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Obstgärten“ beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 108 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 109 und 902 der Gemarkung Kalbensteinberg, Markt Absberg, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,30 ha.

Der Geltungsbereich wird räumlich begrenzt durch:

- eine biotopkartierte Streuobstwiese im Norden,
- eine Ortsstraße im Osten und Süden, die zur Dorfmitte führt sowie
- eine extensiv genutzte Wiese mit Obst-Halbstämmen im Westen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die geplante Baufläche liegt etwas erhöht über der südlich angrenzenden Ortsstraße und wird von dieser durch eine ca. 1,50 bis 2,00 m hohe Böschung getrennt, die nach Osten hin flacher wird und ausläuft. Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 494,5 m ü. NN im Osten auf ca. 492,5 m ü. NN im Westen, die mittlere Geländeneigung beträgt rund 2,5 %.

Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

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

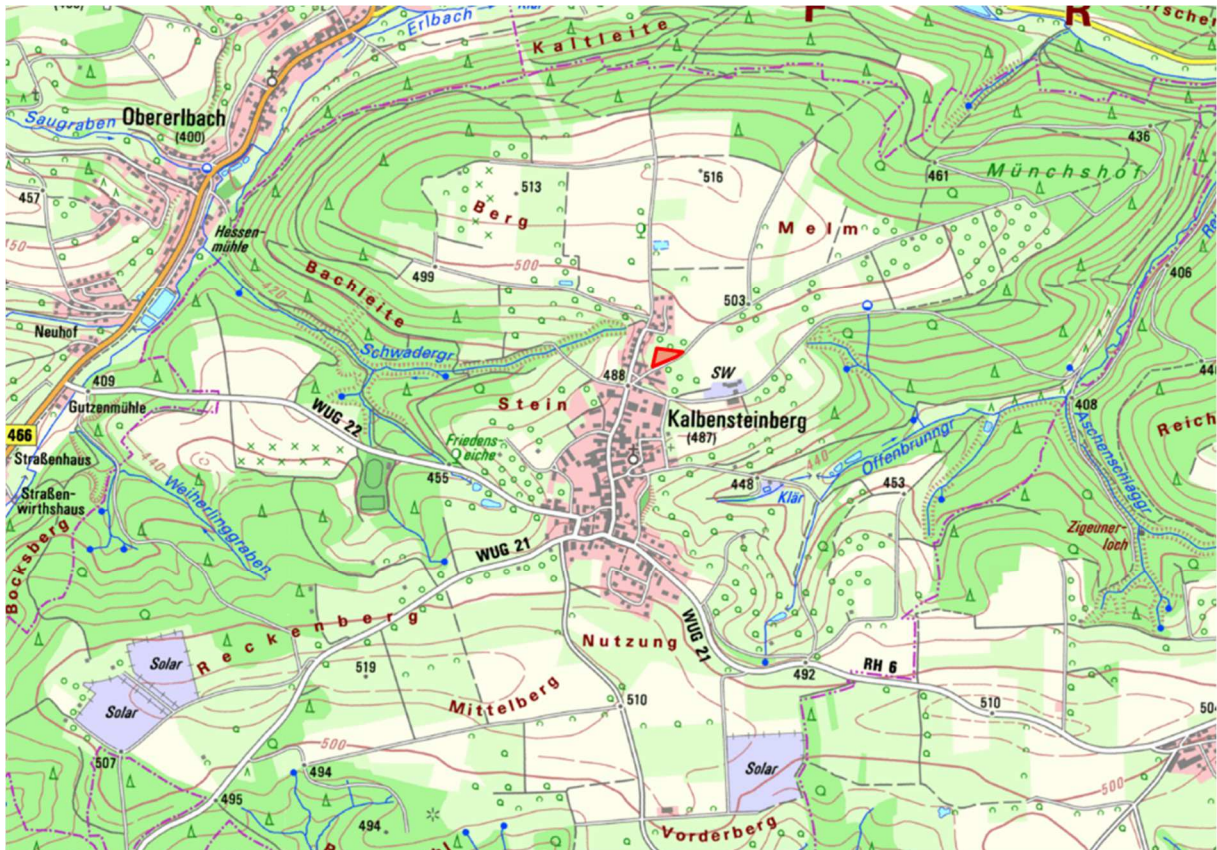


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes am nördlichen Ortsrand von Kalbensteinberg, Geltungsbereich rot umrandet (Auszug aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Für den Bebauungsplan „In den Obstgärten“ wurde in Übereinstimmung mit damals geltendem Recht durch den Marktgemeinderat von Absberg bereits im Jahr 2022 ein Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht Leipzig in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt hat, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar und damit ungültig ist, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen.

Die Kriterien der §§ 13a und (ehemals) 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 = 2.846 m² x 0,3 = 853,8 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.

Ferner wurde gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde gelangt darin zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen wurde mit Emails vom 23.01.2024 und 19.02.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und hat mit Email vom 28.02.2024 das Ergebnis der Vorprüfung bestätigt.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird demnach im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde 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.

Der Gemeindeteil Kalbensteinberg liegt im Norden des Gemeindegebiets und ist dem Naturraum „Südliches Spalter Hügelland“ (113.4) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet. Das Gebiet weist kleinräumige und vielfältige Nutzungen auf (vgl. Begründungskarte 2, ökologisch-funktionelle Raumgliederung, RP 8).

Der Regionalplan stellt großflächig um Kalbensteinberg landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar, ausgenommen sind die Siedlungsbereiche. Die Grenze verläuft im Nordosten des Plangebiets. Die geplante Bebauung liegt jedoch eingebunden in eine vorhandene Lücke bzw. Einbuchtung im Siedlungsrand und ist zur freien Landschaft rundum von Obstgärten und Streuobstbeständen umgeben. Durch gestalterische Festsetzungen zur Gebäude- und Dachform wird zudem nachteiligen Veränderungen des Landschafts- und Siedlungsbildes entgegengewirkt.

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 begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Brombachsee, Teilplan (Absberg-)Kalbensteinberg ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft 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 entsprechend § 13a 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-) Kalbensteinberg

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Im Norden grenzt das als „Streuobstbestand am nördlichen Ortsrand von Kalbensteinberg“ kartierte Biotop Nr. 6831-1083-001 an den Geltungsbereich an.

Eine weitere Obstwiese, südlich der Ortsstraße ist als „Streuobstbestand am nordöstlichen Ortsrand von Kalbensteinberg“ erfasst (Nr. 6831-1084-001). Die aktuelle Nutzung zeigt eine jüngere Obstplantage und intensive Grünlandnutzung. Lediglich am westlichen Rand stehen noch einzelne ältere Streuobstbäume.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem 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.

3.1 Strukturdaten und Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Im Gemeindegebiet von Absberg leben derzeit insgesamt 1.476 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2022).

Die Marktgemeinde hat 10 amtliche Gemeindeteile, wobei der überwiegende Anteil der Bevölkerung im Hauptort Absberg (ca. 809 Einwohner) sowie in den Ortsteilen Kalbensteinberg (ca. 318 Einwohner) und Igelsbach (ca. 160 Einwohner) lebt.²

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | Anzahl | % |
| 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 |
| 2021 | 1 391 | - 1 | - 0,1 |

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Absberg im Zeitraum 2012 bis 2021 (Quelle: Statistik Kommunal 2022³)

² Internetauftritt der Marktgemeinde Absberg, www.absberg.de/index.php/ortsteile abgerufen am 28.03.2024.

³ Statistik kommunal 2022 Markt Absberg 09 577 111, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

In Abbildung 3 ist die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde im Zeitraum von 2012 bis 2021 dargestellt. Im Jahr 2022 gab es einen weiteren, sprunghaften Anstieg auf 1.476 Einwohner zum 31.12.2022 (Quelle: GENESIS Datenbank Bayern⁴) Im Zeitraum von 2012 bis 2022 verzeichnete die Marktgemeinde Absberg damit eine Bevölkerungszunahme um 188 Personen, was einem Wachstum von rund 14,6 % in zehn Jahren entspricht.

Insgesamt zeigt sich also eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde, was nicht zuletzt auf die attraktive Lage am kleinen Brombachsee zurückzuführen sein dürfte. Zusätzlich weisen die vom Bayerischen Landesamt für Statistik erhobenen Zahlen der vor Ort beschäftigten Bevölkerung auf eine stabile Wirtschaftsleistung im ländlichen Raum hin.⁵

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Entsprechend der Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit geht der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik für Absberg auch künftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung aus. Ausgehend von 1.382 Einwohnern im Jahr 2019 wird für den Markt Absberg ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 1.420 Einwohner im Jahr 2033 angegeben (siehe Abbildung 4). 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 4: Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Absberg bis 2033 (Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Absberg⁶)

Auffällig ist hierbei, dass mit dem aktuellen Bevölkerungsstand von 1.476 Einwohnern der für das Jahr 2033 vorausberechnete Wert von 1.420 Einwohnern bereits deutlich überschritten wurde.

⁴ <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/> Online-Werteabfrage am 28.03.2024.

⁵ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016; Statistik kommunal 2022 Markt Absberg 09 577 111; Fürth 2023.

⁶ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Absberg, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2042 eine stabile Bevölkerung mit einer Veränderung von – 2,5 % bis 2,5 % gegenüber dem Jahr 2022 prognostiziert (vgl. Abbildung 5).

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent**

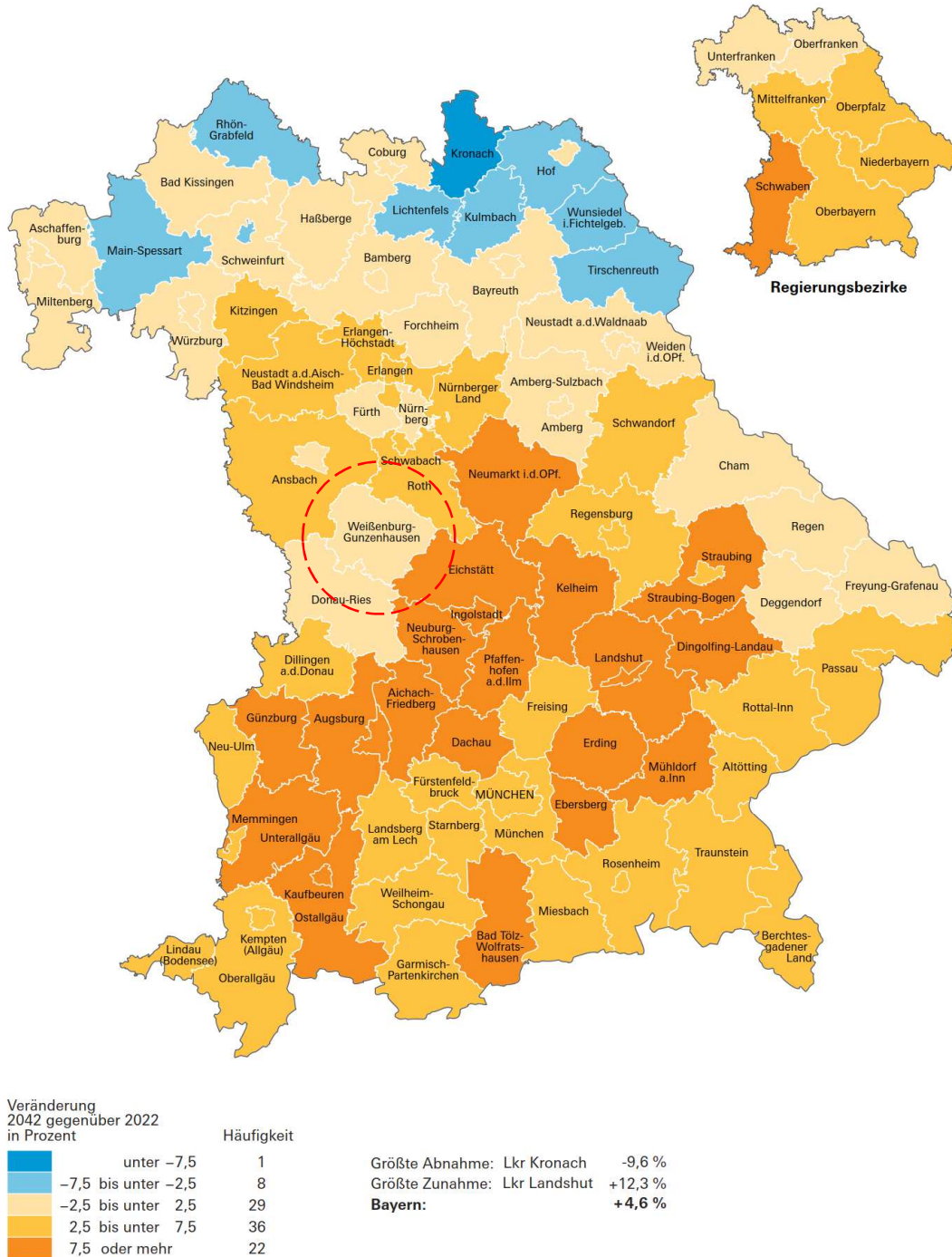


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041
(Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern⁷)

⁷ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

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 6).

| | |
|--------------------------|---------------|
| 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 Gemeinde bemüht sich mittel- bis langfristig um einen Erwerb, um die städtebauliche Entwicklung in Absberg gemäß FNP voranzubringen.

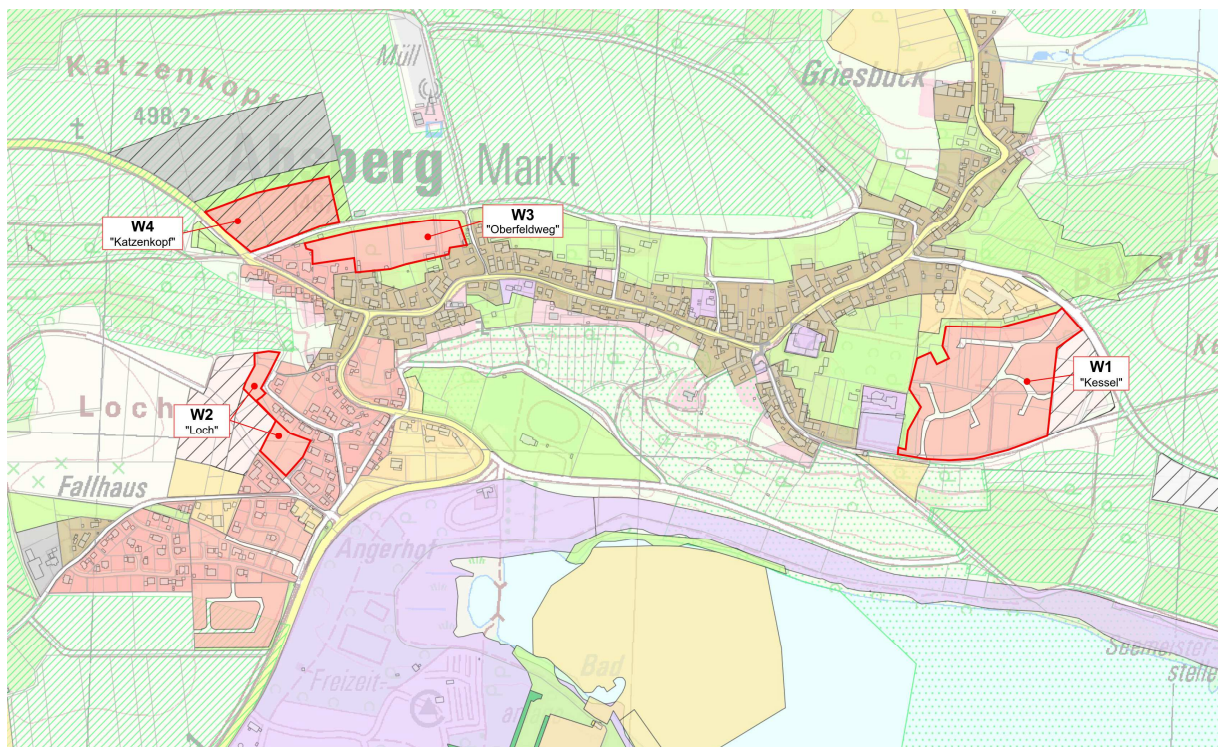


Abbildung 6: Wohnbauflächenreserven in Absberg laut wirksamem Flächennutzungsplan

Im Ortsteil Kalbensteinberg sind dagegen – abgesehen von kleineren Restflächen mit Nachverdichtungspotenzial – keine nennenswerten Wohnbauflächenreserven im FNP vorhanden.

Reserven in zuletzt ausgewiesenen Baugebieten

In Kalbensteinberg wurde zuletzt Ende der 1990er Jahre das Wohnbaugebiet „Kalbensteinberg Nord“ entwickelt. Von den damals ausgewiesenen, 10 Bauplätzen sind 9 Bauplätze bebaut. Der unbebaute Bauplatz befindet sich in privater Hand und ist für die Gemeinde derzeit nicht verfügbar.

Aktuell steht der Gemeinde im Ortsteil Kalbensteinberg somit kein erschlossenes Bauland mehr zum Verkauf zur Verfügung.

Innenentwicklungspotenziale

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

Neben der oben genannten Baulücke im Gebiet „Kalbensteinberg Nord“ befinden sich weitere Baulücken in den älteren Baugebieten im Süden von Kalbensteinberg. Insgesamt existieren in Kalbensteinberg acht Baulücken in Baugebieten, die sich alle in privater Hand befinden und für die Gemeinde derzeit nicht verfügbar sind.

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 Kalbensteinberg wurden bisher nicht systematisch erfasst. In den vergangenen Jahren wurden aber von privat Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt bzw. angestoßen. So wurden zum Beispiel Baulücken im Altort geschlossen (Fl. 287/11) und Leerstände reaktiviert. Ferner erfolgen aktuell die Vorbereitungen für den Umbau einer Garage im Ortskern von Kalbensteinberg zu einer Wohnung.

Sonstige Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des aktuell vorhandenen Baulandbedarfs stehen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung.

Das geplante Kleinbaugebiet „In den Obstgärten“ schließt allerdings eine Lücke im Siedlungsrand und fördert damit eine organische und kompakte Siedlungsentwicklung. Die Nutzung der vorhandenen Ortsstraße Fl.-Nr. 109 ermöglicht dabei eine effiziente und wirtschaftliche Erschließung. Die Planung ist damit städtebaulich schlüssig und steht insbesondere in Einklang mit dem landesplanerischen Grundsatz der nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1).

Neben der aktuellen Ausweisung „In den Obstgärten“ 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 vorhandenen Flächenreserven im FNP wird schnell deutlich, 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 im Markt 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 auch darin, dass der aktuelle Bevölkerungsstand mit 1.476 Einwohnern bereits deutlich über dem für 2024 aber auch für 2033 vorausberechneten Wert von 1.400 bzw. 1.420 Einwohnern liegt.

Angesichts dieser Zahlen und des attraktiven Standorts kann davon ausgegangen werden, dass der Markt Absberg in den kommenden Jahren deutlich schneller wächst, als bislang im Demographie-Spiegel vorausberechnet. Voraussetzung ist die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum, was jedoch zumeist am Grunderwerb bzw. der Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen scheitern dürfte. Gleichzeitig ist insbesondere hinsichtlich der Ge-

schwindigkeit bei der Siedlungsentwicklung eine sorgfältige Abwägung seitens der Gemeinde erforderlich, um eine sozialverträgliche, weitestgehend organische Entwicklung sicherzustellen.

Mit der Ausweisung des Kleinbaugebiets „In den Obstgärten“ im Ortsteil Kalbensteinberg verfolgt die Gemeinde das Ziel, neben dem Entwicklungsschwerpunkt Absberg, auch in den Ortsteilen Bauland anbieten zu können. Die geringe Anzahl von 4 Bauplätzen ist dabei vornehmlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet. Entsprechende aktuelle Anfragen liegen der Gemeinde bereits vor.

Auch wenn die Fläche bisher im FNP nicht dargestellt war, ist sie aufgrund des Lückenschlusses zwischen dem Ortskern und dem Baugebiet „Kalbensteinberg Nord“ als städtebaulich schlüssig und gut geeignet zu bewerten. Die Ausweisung fördert zudem eine kompakte Siedlungsentwicklung mit kurzen Wegen für Verkehr und Infrastruktur und nutzt zum Teil eine bereits vorhandene Ortsstraße für die Erschließung.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie des landesplanerischen Grundsatzes 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 0,3 ha wird unter Verweis auf die oben genannten spezifischen Standortbedingungen auf weitere Flächenrücknahmen aus dem FNP verzichtet. Die im FNP vorhandenen Reserven im Hauptort Absberg sind allesamt gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet und sollen deshalb für zukünftige (auch längerfristige) Entwicklungsperspektiven beibehalten werden. In Kalbensteinberg stehen dagegen keine alternativen Wohnbauflächenreserven im FNP zur Verfügung.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das nördlich des Planungsgebiets gelegene Baugebiet „Kalbensteinberg Nord“ wurde Ende der 1990er Jahre etwas abgesetzt vom Ortskern entwickelt und ist nur spärlich an die Siedlungsstruktur des Altorts angebunden. Mit dem Kleinbaugebiet „In den Obstgärten“ wird die Lücke zwischen dem Altort und dem Baugebiet „Kalbensteinberg“ teilweise geschlossen und damit ein kompakteres Siedlungsbild erzielt. Die überplante landwirtschaftliche Fläche ist durch angrenzende Bebauung im Westen und Süden bereits baulich vorgeprägt und durch die zum offenen Landschaftsraum bzw. nach Norden hin gelegenen Obstwiesen und -gärten gleichzeitig sehr gut eingegrünt.

Das geplante Wohnbaugebiet wird in vier Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Flächengrößen zwischen 670 m² und 745 m² aufgeteilt.

Die vorgeschlagene Parzellierung mit mittleren Grundstücksgrößen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und zielt auf eine Weiterentwicklung der vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur mit gartenreichen, gut durchgrüntem Grundstücken ab. Durch ausreichend große Grundstücke soll auch die im ländlichen Raum übliche gartenbauliche

Nutzung zur Selbstversorgung ermöglicht und damit gleichsam ein angemessener Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebiets an das örtliche Straßennetz von Kalbensteinberg erfolgt über eine bereits vorhandene Ortsstraße, von der ein kurzer rund 25 m langer und 4,50 m breiter Stichweg nach Norden geführt wird, um die Parzellen 1, 2 und 3 zu erschließen. Die Bauflächen dieser Parzellen liegen bis zu 2 m über der vorhandenen Ortsstraße, so dass eine Direkterschließung von dieser städtebaulich nicht anzustreben ist. Stattdessen wird der Höhenunterschied mit dem geplanten Stichweg überwunden (Steigung ca. 10 %) und die Parzellen können vom nördlichen Ende des Stichwegs ebenerdig angefahren werden.

Bei der östlichen Parzelle Nr. 4 besteht dagegen kaum mehr ein Höhenunterschied zur vorhandenen Ortsstraße. Hier kann eine Grundstückszufahrt im Osten der Bauparzelle nahezu ebenerdig angelegt werden. Der dort vorhandene Wegseitengraben muss im Bereich der Zufahrt verrohrt werden; die bestehenden Verrohrungen abseits der Grundstückszufahrt werden zurückgebaut.

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 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 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 und der exponierten „Plateaulage“ des Planungsgebiets wird eine erdgeschossige Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgeschrieben, das heißt, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). Hierdurch wird – in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Wandhöhe (vgl. Kapitel

4.7) – eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der Wandansichten und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen und somit insbesondere der Bedeutung des Planungsgebiets für das Landschaftsbild (landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan, vgl. Kapitel 2.1) Rechnung getragen.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf drei begrenzt. Hierdurch soll das Entstehen größerer Mehrfamilienhäuser und damit dem Planungsraum unangemessener Baukörper vermieden werden.

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 parzellenübergreifenden Baugrenzen sind mit einem Regelabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen 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 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports 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 des Baugebietes, sowie süd-/östlich davon zu bestehenden Ortsstraßen) wird ausgeschlossen. Hierdurch sollen Sichtbeeinträchtigungen 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.

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.

4.6 Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren 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 mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen oder direkt in den Straßengraben auf der Fl.-Nr. 109 einzuleiten.

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 bzw. -graben dient dem Zweck, dezentrale Rückhalteräume zu schaffen und das weiterführende Entwässerungssystem mit Versickerungsgraben 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.

4.7 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 1.11 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 begründende 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 kW_{peak} 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 kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.⁸

4.8 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 (jeweils im Osten des Gebäudes) mittig maximal 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen darf.

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

Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, wird eine maximale Wandhöhe (WH) von 4,20 m festgesetzt. Hierdurch wird bei der zulässigen, erdgeschossigen Bauweise (E+D) eine Kniestockhöhe von ca. 1,20 m ermöglicht.

Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Aufgrund der landschaftlich wertvollen Lage Kalbensteinbergs und des als Denkmalensembles geschützten Ortskerns ist darauf zu achten, dass Orts- und Landschaftsbild nicht durch ein unruhiges Siedlungsbild am exponierten Planungsstandort beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird für das Neubaugebiet grundsätzlich eine Bebauung mit steilen, landschaftsraumtypischen Satteldächern angestrebt.

⁸ 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.

Für Haupt- und Nebengebäude werden demnach Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 42° bis 55° zugelassen. Die Errichtung eines Kniestocks ist möglich, wobei keine konkrete Kniestockhöhe definiert wird, sondern diese sich aus der festgesetzten, maximalen Wandhöhe von 4,20 m ergibt.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.) werden neben Satteldächern auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen. Hierdurch sollen den Bauherren bei diesen – städtebaulich untergeordneten – Gebäudetypen auch moderne sowie kostengünstige Bauweisen ermöglicht werden.

Dacheindeckung

Zur Bildung einer homogenen Dachlandschaft werden zur Dacheindeckung für Satteldächer Dachsteine oder Dachziegel in 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 zwingend 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 SchlepPGAuben sind zulässig. Dacheinschnitte (sogenannte Loggien) werden dagegen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

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 50% der Gesamtlänge des Haupthauses 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 einfacher Bauweise sind zulässig. Holzhäuser in Blockhaus-Optik („Baumstammhäuser“ aus Rundhölzern) werden dagegen ausgeschlossen, da diese als Fremdkörper in dem städtebaulich und landschaftlich sensiblen Planungsgebiet wirken würden.

Einfriedungen

Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße (am Stichweg) bzw. Oberkante Gelände (an der südlichen Geltungsbereichsgrenze) nicht überschreiten. Hierdurch sollen negative

Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum vermieden werden.

Zur Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere müssen Zäune einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Sockelmauern sind ausgeschlossen.

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

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Veränderungen gegenüber der ursprünglichen bzw. nach der Erschließung vorgefundenen Geländeform sind so gering wie möglich zu halten. Auffüllungen und Abgrabungen zur Anlage von Terrassen im Gartenbereich sind zulässig, dürfen aber eine maximale Böschungshöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 1,50 m betragen.

Zum Zwecke der Böschungssicherung (Erosionsschutz) dürfen die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 sein und sind die angelegten Böschungsf Flächen zu bepflanzen.

Mit Stützmauern von mehr als 0,20 m Höhe ist von den Grundstücksgrenzen und insbesondere entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Technische Böschungssicherungen und senkrechte Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese als Trockenmauern ausgeführt werden.

4.9 Immissionsschutz

Immissionen aus der Landwirtschaft

Um das geplante Baugebiet werden landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt (Obstanbau, Felder- und Wiesenwirtschaft), die gewisse Emissionen verursachen können. Das Konfliktpotenzial wird aber als gering eingeschätzt, schädliche Einwirkungen im Bereich des Baugebietes sind nicht zu erwarten. Gelegentliche Geräusch- oder Geruchsmissionen innerhalb des Baugebietes sind von den Bauherren und den Bewohnern hinzunehmen, zumal solche Nutzungen im ländlich-dörflichen Planungsumfeld ortsüblich und regelmäßig anzutreffen sind. Um die künftigen Bewohner des Baugebietes hierauf ausdrücklich hinzuweisen und späteren Konflikten vorzubeugen 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 bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, etc.) ergeben können. Die genannten Emissionen sind im ländlichen Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes 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.

4.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Kalbensteinberg sowie der inneren Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen. Des Weiteren werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Im Norden grenzt die biotopkartierte Streuobstwiese an den Geltungsbereich an. Auch auf der Wiese im Westen wachsen mehrere Obstbäume. Auf die Festsetzung einer eingrünenden Heckenpflanzung im Norden und Westen des Geltungsbereichs wird deshalb verzichtet. Von der Ortsstraße aus treten die Gebäude aufgrund des Geländesprungs optisch in den Hintergrund, sodass auch entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf eingrünende Hecken verzichtet wird. Auch die Obstwiese und –plantage südöstlich der Ortsstraße betten den nordöstlichen Ortsrand und damit das Planungsgebiet in die Kulturlandschaft ein.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² auf privaten Grundstücken festgesetzt (Pflanzgebot A). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen. Neben der Auflockerung des kleinen Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der Festsetzung, nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen oder zu bepflanzen sowie dem Verbot großflächiger Stein- oder Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² pro Parzelle, wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Reduzierung aufheizender Flächen und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet (Maßnahme zur Klimafolgenanpassung). Die Festsetzung fördert gleichzeitig aber auch eine dem ländlichen Planungsraum angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen und dient damit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

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 oder invasive Arten, 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, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Auch das Verbot von Mauern, Gabionen und Sockelmauern für Einfriedungen unterstützt den offenen Charakter und die Durchgängigkeit für (Klein-)Tiere am Ortsrand von Kalbensteinberg.

4.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die geplante Flächennutzung nach Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes „In den Obstgärten“.

Tabelle 1: Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

| Flächennutzung | Flächenanteil | Fläche absolut |
|---|----------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 94,6 % | 2.846 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 5,0 % | 150 m ² |
| Fläche für Abfallbehälter am Tag der Abholung | 0,4 % | 11 m ² |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 100,0 % | 3.007 m² |

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Kalbensteinberg wird überwiegend im Mischsystem und nur in Teilbereichen (Baugebiet „Kalbensteinberg Nord“) im Trennsystem entwässert.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „In den Obstgärten“ im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser der vier neuen Bauparzellen kann in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 in der Ortsstraße Fl.-Nr. 109 eingeleitet werden. Für den Anschluss der Parzellen 1 bis 3 ist die Errichtung eines kurzen Schmutzwasserkanals im Bereich des neu geplanten Stichwegs erforderlich. Das Schmutzwasser der Parzelle 4 kann über einen langen Hausanschluss direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das gesammelte Schmutz- und Mischwasser von Kalbensteinberg wird über ein Abwasserpumpwerk nach Igelsbach und von dort aus über die Ringkanalisation des Brombachseegebiets der Zentralkläranlage Brombachsee nördlich von Pleinfeld zugeführt. Die vollbiologische Zentralkläranlage ist für 30.000 EW ausgelegt.

Das Ortskanalnetz von Kalbensteinberg ist 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 nach dem Stand der Technik behandeln zu können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Hof- und Dachflächen wird in einem getrennten Oberflächenwasserkanal gesammelt und in den Seitengraben nördlich der Ortsstraße auf der Fl.-Nr. 109, Gemarkung Kalbensteinberg, eingeleitet. Der Graben wird zu einem Versickerungsgraben mit darunterliegender Schotterrigole ausgebaut und zu diesem Zweck nach Südwesten verlängert und stellenweise aufgeweitet.

Um eine hydraulische Überlastung des Versickerungsgrabens zu vermeiden bzw. zu verzögern, ist das Regenwasser der privaten Dachflächen zunächst in einer Retentionszisterne (Rückhaltezisterne) zu sammeln und gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal bzw. Versickerungsgraben einzuleiten (siehe auch Kapitel 4.6).

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 oder direkt in den Straßengraben auf der Fl.-Nr. 109 einzuleiten.

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 die Entlastung, das heißt das Überlaufen des geplanten Versickerungsgrabens bei stärkeren Regenereignissen verzögert werden. Hiermit wird nicht zuletzt auf die Folgen des Klimawandels reagiert, indem Abflussspitzen gepuffert und damit die Auswirkungen von Starkregenereignissen im Siedlungsraum verringert werden. Sollte der geplante Versickerungsgraben bei Extremereignissen dennoch überlaufen, kann das Wasser über die öffentliche Straße und den „Maibaumplatz“ nach Südwesten/Westen in die freie Feld- und Wiesenflur abfließen.

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 7 ist beispielhaft der Schnitt durch eine „Kombi-Zisterne“ dargestellt.

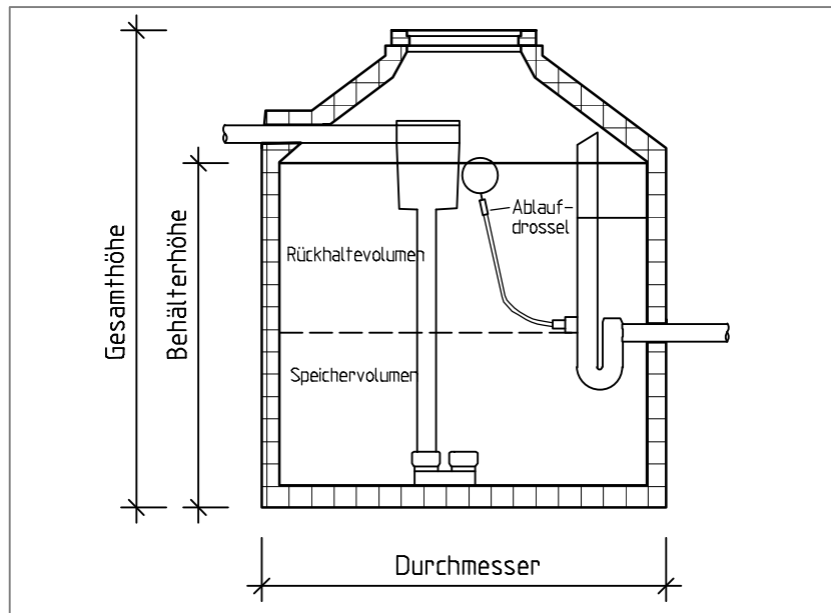


Abbildung 7: Prinzipskizze einer kombinierten Retentionszisterne mit Rückhaltevolumen (oben) und Nutzvolumen (unten)

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes mit einer versiegelten Fläche von weniger als 1.000 m² ist für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung von gesammeltem Regenwasser in den Untergrund voraussichtlich keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es ist jedoch eine qualifizierte Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

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 die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser stark einschränken.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Oberflächengewässer existieren im näheren Umfeld des Bebauungsplanes nicht. Südlich des Geltungsbereichs verläuft auf den Fl.-Nrn. 109 und 902 ein nicht dauerhaft wasserführender Wegseitengraben entlang der dortigen Straße.

Das Gelände oberhalb des Planungsgebiets steigt nach Nordosten an; die dortigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Äcker und Wiesen genutzt. Der Oberflächenabfluss dieses Einzugsgebiets wird größtenteils in dem Wegseitengraben auf Fl.-Nr. 902 gesammelt und in ein Rückhaltebecken auf der Fl.-Nr. 860, nordöstlich des geplanten Baugebiets geleitet. Von dort aus wird das Wasser nördlich des Planungsgebiets auf der Fl.-Nr. 858 nach Westen, zum Schwadergraben geleitet. In der Folge erhält der Wegseitengraben auf Höhe des Baugebiets praktisch keinen Oberflächenwasserzufluss mehr aus oberhalb gelegenen Einzugsflächen an. Ferner schützt der querverlaufende Graben Fl.-Nr. 858 das geplante Neubaugebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus nördlicher bis nordöstlicher Richtung.

Aus den genannten Gründen ist für die künftige Bebauung innerhalb des Planungsgebiets nicht von einem erhöhten Sturzflutrisiko 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.

Im Zuge der weiteren Planung und Gebietserschließung ist zu prüfen, ob der für die Löschwasserversorgung erforderliche Grundschutz über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Andernfalls wäre durch die Gemeinde eine zusätzliche Löschwasserreserve vorzusehen.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Elektrizitätsnetz der N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Verkehrsflächen erfolgen.

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.

5.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Verkehrsflächen erfolgen.

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 bestehende Straße, die von der Ortsmitte nordöstlich zum freien Feld führt ist ausreichend dimensioniert für eine Befahrung durch Müllfahrzeuge. Der kurze, nach Norden abzweigende Stichwege innerhalb des Neubaugebiets weist jedoch keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und andere Lkw auf. Auf die Anlage eines ausreichend großen Wendeplatzes wurde aufgrund der geringen Länge des Erschließungswegs sowie im Hinblick auf den Flächenverbrauch und zur Minimierung der Versiegelung verzichtet.

Die Abfall- und Wertstoffbehälter der künftigen Anwohner des Stichwegs (Parzellen 1 bis 3) sind deshalb zur Entleerung am Tag der Abholung im Anschlussbereich an die Ortsstraße Fl.-Nr. 109 bereitzustellen. Der entsprechende Sammelplatz ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet und zeichnerisch festgesetzt.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets „In den Obstgärten“ ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen wird voraussichtlich im Sommer 2024 stattfinden.

6 Natur und Umwelt

Wie in Kapitel 1.3 ausführlich dargelegt, wird der Bebauungsplan „In den Obstgärten“ auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt.

Die gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB führt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan u.a. aufgrund der Reduzierung der GRZ auf 0,3, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs-

und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen hat mit Email vom 14.02. bzw. 28.02.2024 das Ergebnis der Vorprüfung bestätigt.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird demnach im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ferner entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine kurze Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. In Kapitel 7 folgt eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Wie in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt der Regionalplan großflächig um Kalbensteinberg landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar. Die Siedlungsbereiche sind ausgenommen (vgl. Abbildung 8). Gemäß Regionalplan soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten *„der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“*. Die Ausweisung des vorliegenden kleinen Baugebiets am Ortsrand von Kalbensteinberg rundet die Siedlungsfläche ab. Durch die angrenzende Streuobstwiese ist ein guter Übergang in die freie Landschaft gegeben. Die Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets werden nicht beeinträchtigt.



Abbildung 8: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet um Kalbensteinberg (Bayern-Atlas plus, abgerufen am 08.04.2024
rote Umrandung = Geltungsbereich)

Im Norden grenzt eine in der Bayerischen Biotopkartierung als „*Streuobstbestand am nördlichen Ortsrand von Kalbensteinberg*“ (Nr. 6831-1083-001) erfasste Obstwiese direkt an die Geltungsbereichsgrenze an (vgl. Abbildung 9). Der lückige Obstbaumbestand besteht überwiegend aus mittelgroßen bis alten Kirschbäumen sowie Apfel-Hochstämmen und Birnbäumen. Dazwischen wurden junge Obstbäume nachgepflanzt. Das Grünland im Unterwuchs kann als mäßig intensive Frischwiese charakterisiert werden. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch den Bebauungsplan nicht beplant. Jedoch ist bei angrenzenden Bautätigkeiten und Nutzungen der Schutz des Bestands zu berücksichtigen. Baubedingte Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Trauf- bzw. Wurzelbereich sind ebenso zu unterlassen wie die Anlage von Kompostmieten o.ä.

Südlich der Ortsstraße ist eine weitere Obstwiese als „*Streuobstbestand am nordöstlichen Ortsrand von Kalbensteinberg*“ erfasst (Nr. 6831-1084-001). Die aktuelle Nutzung zeigt eine bewirtschaftete jüngere Obstplantage und intensive Grünlandnutzung. Die Biotopwürdigkeit ist nicht gegeben. Lediglich am westlichen Rand stehen noch einzelne ältere Streuobstbäume, u.a. ein markanter Kirschbaum in der nordwestlichen Ecke. Die westlich anschließende Obstwiese mit unterschiedlich alten Obstbäumen und einer alten Walnuss an der Oberkante der Straßenböschung sind in der Bayerischen Biotopkartierung nicht erfasst. Die Flächen südlich der Ortsstraße sind durch die Planung nicht betroffen.



Abbildung 9: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen (Bayern-Atlas plus, abgerufen am 08.04.2024)
(rosa-gepunktete Flächen = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen
rote Umrandung = Geltungsbereich)

6.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Kalbensteinberg liegt in der Untereinheit „Südliches Spalter Hügelland“ im Naturraum „Mittelfränkisches Becken“. Der geologische Untergrund wird überwiegend durch Ton- und Ton-

mergelsteine des Feuerletten (Keuper) bestimmt (Geologische Karten von Bayern, M 1:500.000 und M1:25.000). Die vorherrschenden Böden können als Braunerden charakterisiert werden (Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000).

Die überwiegend schwach dolomitischen Mergelton- bzw. Tonmergelsteine bilden einen Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen (digitale hydrogeologische Karte M 1:100.000).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Lokalklimatisch können die landwirtschaftlich genutzten Flächen um Kalbensteinberg als Kaltluftentstehungsflächen dienen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Ortes sowie der lockeren, durchgrüntem Bebauung von Kalbensteinberg ist die Bedeutung als gering einzustufen.

Eine signifikante Bedeutung des Planungsgebiets als klimatische Ausgleichsfläche für die westlich und südlich liegenden Siedlungsbereiche ist nicht gegeben. Aufgrund der geringen Ausdehnung mit vier Bauparzellen sowie der grünordnerischen Festsetzungen und der weiterhin vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld sind keine Auswirkungen auf den Klimahaushalt zu erwarten.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3, können einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung etwa die Hälfte des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. Die nicht überbauten privaten Gartenflächen sind gemäß Ziffer 3.2 der Satzung wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Damit ist mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, die weiterhin Funktionen für Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können.

Die zu pflanzenden Bäume (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 1.8 und 3.2 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.

Des Weiteren reduziert die o.g. Festsetzung nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen in Verbindung mit dem Verbot großflächiger Stein-/Kiesbeete über 2 m² Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Damit kann auch das Gefahrenpotential von abfließendem Starkregen reduziert werden. Schutzmaßnahmen sollten dennoch im Rahmen der Eigenvorsorgepflicht berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.1, Satzung Ziffer 4.5).

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 wird die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie gefördert und die allgemeinen CO₂-Emissionen können verringert und damit dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

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 bereits erwähnte Unzulässigkeit großer Kies- und Steinbeete können einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser leisten und einer starken Aufheizung entgegenwirken.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft und werden damit insgesamt als gering eingestuft.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kalbensteinberg im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur.

Das Planungsgebiet wurde am 27.11.2023 begangen. Nachfolgende Abbildungen 10 bis 14 geben einen Eindruck des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen wieder.



Abbildung 10: Luftbild des Planungsgebiets (Bayern-Atlas plus, abgerufen am 08.04.2024)
(rote Umrandung = Geltungsbereich)



Abbildung 11: Blick über den Geltungsbereich aus nordöstlicher Richtung – rechts die angrenzende biotopkartierte Streuobstwiese (27.11.2023)



Abbildung 12: Blick entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden – im Hintergrund links die angrenzende biotopkartierte Streuobstwiese (27.11.2023)



Abbildung 13: Blick entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze nach Südwesten (27.11.2023)



Abbildung 14: Blick entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden – links angrenzende Obstbäume, im Hintergrund die angrenzende biotopkartierte Streuobstwiese (27.11.2023)

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die Grünlandarten ziehen sich bis auf die Straßenböschung. Von der Ortsverbindungsstraße ab, führen zwei Grünwege über die Straßenböschung auf die Fläche. Am südlichen Rand treibt ein junger Obstbaum als Stammaustrieb aus einem älteren Wurzelstock (Durchmesser unter 5 cm). Das Bäumchen weist starke Stammschäden auf.

Im Norden grenzt die biotopkartierte Streuobstwiese an den Geltungsbereich (vgl. Kapitel 6.1). Westlich des Geltungsbereichs grenzt eine Obstwiese überwiegend mit Halbstämmen an. Des Weiteren werden auf der Fläche Holzstapel gelagert.

Der direkte Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven Nutzung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Niststandorte von Bodenbrütern werden aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen und Obstwiesen weder im Geltungsbereich noch auf den direkt angrenzenden Flächen erwarten. In Verbindung mit den angrenzenden (Streu-)Obstwiesen 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 die evangelische Kirche und deren Kasematten als Quartiere verschiedener Fledermausarten. Auch in älteren Obstbäumen auf den angrenzenden Flächen können Übertagungsquartiere für Fledermäuse sowie potentielle Bruthöhlen und Nistplätze vorhanden sein. Für den direkten Geltungsbereich ist vor allem die Nutzung als Nahrungshabitat zu erwarten.

Durch die Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die beschriebenen Bäume im Planungsgebiet liegen, mit Ausnahme des kleinen Stammaustriebs, außerhalb des direkten Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das junge Obstbäumchen weist noch keine Habitatstrukturen auf, dennoch wird allgemein als Vermeidungsmaßnahme eine zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten festgesetzt (Vermeidungsmaßnahme V1, vgl. auch Kapitel 7). Die an-

schließenden Bäume einschließlich der Unterwuchs der biotopkartierten Streuobstwiese 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.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. 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. Über die Regelungen zur Gestaltung der Einfriedungen bleiben Wander- und Austauschbeziehungen zwischen den Gärten und der freien Landschaft möglich.

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

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung

Kalbensteinberg als Ortsteil der Gemeinde Absberg im Fränkischen Seenland weist einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf. Auch die Darstellung weiter Teile der Landschaft um Kalbensteinberg 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.

Das Landschaftsbild um Kalbensteinberg wird geprägt durch ein Mosaik aus Waldflächen, kleinteilig mit Gehölzen gegliederten landwirtschaftlichen Flächen, älteren Streuobstbeständen sowie Obstplantagen und den überwiegend dörflich geprägten Ortschaften.

Die künftig überbaute Grünlandfläche des Geltungsbereichs weist nur geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Die Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereichs sowie die westlich und östlich liegenden Obstwiesen stellen orts- und landschaftsbildprägende Elemente dar.

Das geplante Wohngebiet schließt nordöstlich an die bestehenden Siedlungsflächen von Kalbensteinberg an und schließt teilweise eine Lücke zwischen dem Altort und dem Baugebiet „*Kalbensteinberg*“ im Norden. Es bildet damit den Übergang von der locker bebauten, dörflich geprägten Siedlungsfläche in die freie Landschaft. Die bestehende Bebauung im direkten Umfeld wird durch Wohn- und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit kulturlandschaftstypischen Satteldächern geprägt.

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 eben-

falls 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.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedung mit Ausschluss von einfriedenden Mauern und Gabionen sowie die Festsetzung nicht bebaute Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sowie das Verbot großflächiger Stein-/Kiesbeete unterstützen ebenfalls ein dörfliches, sich einfügendes Erscheinungsbild.

Durch die im Norden angrenzende Streuobstwiese wird ein angemessener 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.

Eine Vielzahl ausgewiesener Fern-, Rad- und Wanderwege um Kalbensteinberg bieten ein gutes Maß an Erholungs- und Freizeitnutzung sowohl für Urlauber und Ausflügler, als auch für die Bewohner von Kalbensteinberg. Der Geltungsbereich selber weist keine Erholungs- und Freizeitnutzung auf. Entlang der angrenzenden Ortsverbindungsstraße verläuft der Main-Donau-Fernwanderweg. Die geplante Bebauung mit 4 Bauparzellen lässt keine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelegung für die Straße erwarten.

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

6.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auswirkungen auf den südlich liegenden, als Ensemble geschützten Ortskern durch Veränderung des Ortsbildes, sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Auch für ein etwa 50 m westlich stehendes denkmalgeschütztes Bauernhaus (Kalbensteinberg 44, D-5-77-111-43) sind aufgrund der Entfernung und der an das Bauernhaus angebauten landwirtschaftlichen Nutzgebäude keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch 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.

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.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen in Form einer Trockenabschichtung anhand der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der geringen Größe und der Ausprägung des Geltungsbereichs wurde eine faunistische Kartierung nicht für notwendig erachtet.

7.2 Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld im Rahmen einer Begehung auf potentielle Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten untersucht. Wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben, wird der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 3.000 m² derzeit fast vollständig als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Ausprägung wird das Lebensraumpotential für den dauerhaften Aufenthalt im Geltungsbereich im Allgemeinen als gering bewertet.

7.2.1 Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten

Das Grünland im Geltungsbereich zeigt keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

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

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

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.

Die Artenschutzkartierung nennt die evangelische Kirche und deren Kasematten im Ortskern als Quartiere verschiedener Fledermausarten (u.a. Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr und Großes Mausohr). Auch in älteren Obstbäumen auf den angrenzenden Flächen können Übertagungsquartiere für Fledermäuse vorhanden sein. Im direkten Geltungsbereich sind keine Quartierstrukturen vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind somit von der Planung nicht betroffen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Nahrungshabitaten und potentiellen Quartieren in den angrenzenden Obstbäumen 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.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare Jagdhabitats sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden. Auch die künftigen Gärten können, je nach Gestaltung, als Jagdhabitat dienen. Damit ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Fledermauspopulationen zu erwarten. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da Fledermäuse als nachtaktive und wendige Tiere von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen sind.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Reptilien (Zauneidechse)

Entsprechend der geographischen und lebensraumspezifischen Abfrage der LfU-Arbeitshilfe wäre theoretisch ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) möglich, da diese auch auf Extensivgrünland- und Agrarflächen mit ausgeprägten Wegrandsäumen potentielle Lebensräume findet. Auch die Südostexposition der Straßenböschung wäre geeignet. Die Böschung ist jedoch stark bewachsen, offene Stellen mit grabbarem Substrat fehlen ebenso wie geeignete Sonnplätze. Des Weiteren schränken Störungen durch Hunde und insbesondere Katzen aus dem angrenzenden Siedlungsbereich die Lebensraumeignung für Zauneidechsen zusätzlich stark ein. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann damit ausgeschlossen werden. Außerdem liegt die Straßenböschung fast vollständig außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten. Lediglich in dem kurzen Abschnitt für die Erschließungsstraße wird in die Böschung eingegriffen.

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

Sonstige Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

Fazit

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

7.2.3 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.

Offenlandbrüter

Landwirtschaftlich genutzte Flächen können potentielle Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten des Offenlands wie Feldlerche, Wiesenschafstelze oder Rebhuhn bieten. Das Grünland im Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Kalbensteinberg in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bebauung und Obstwiesen, die vertikale Störstrukturen darstellen. Dazu kommen Beunruhigungen durch die Siedlungsflächen und Prädatorendruck (z.B. Hauskatzen). Damit lässt sich eine Eignung als Bruthabitat für Offenlandbrüter und deren dauerhafter Aufenthalt ausschließen.

Durch die Ausweisung des kleinen Wohngebiets wird eine Lücke am nordöstlichen Ortsrand teilweise geschlossen. Im Norden, Westen und südöstlich der Straße liegen Obstwiesen. Damit werden auch auf den von der Kulissenwirkung betroffenen Flächen, Brutstandorte von Bodenbrütern ausgeschlossen. Verlust von Brutstandorten sowie Verletzungen des Tötungsverbots und/oder des Störungsverbots können für diese ökologische Gilde somit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare und besser strukturierte Nahrungshabitate sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist.

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.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für die ökologische Gilde der Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

Sonstige Vogelarten

Der direkte, als Grünland genutzte Geltungsbereich bietet keine Brutstandorte für Hecken-, Gehölz- und Höhlenbrüter. Die nördlich angrenzende Streuobstwiese, die Obstbäume westlich des Geltungsbereichs und die Obstbäume südöstlich der Straße sowie Gehölzstrukturen in den angrenzenden Garten- und Siedlungsflächen können gehölzbrütenden Vogelarten als Lebensraum und Niststandort dienen. Diese Gehölze sind von der geplanten Bebauung nicht direkt betroffen. Das junge Obstbäumchen innerhalb des Geltungsbereichs weist noch keine Habitatstrukturen auf, dennoch wird allgemein als Vermeidungsmaßnahme eine zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten festgesetzt. Gemäß Vermeidungsmaßnahme V1 (Satzung Ziffer 3.3) sind Rückschnitte und Rodungen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

Die nördlich und westlich anschließenden Bäume einschließlich der Unterwuchs der biotopkartierten Streuobstwiese 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.

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 4 Bauparzellen und den bereits heutigen Einflüssen der angrenzenden Siedlungsflächen, Straßen und landwirtschaftlichen Nutzung, ist für die lokalen Populationen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten.

Über die Pflanzgebote werden Baumpflanzungen festgesetzt, sodass die künftigen Gartenflächen für störungsunempfindliche Gehölzbrüter wieder Lebensraum bieten können.

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschnalbe, Eulen und sonstige Vogelarten können den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Horstandorte 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, besser ausgeprägte Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist.

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 werden.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für sonstige Vogelarten ausgeschlossen werden.

Fazit

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für die europäischen Vogelarten insgesamt ausgeschlossen werden.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V 1: Rodung und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

7.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

7.4 Gutachterliches Fazit

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen und der Ausprägung im Eingriffsbereich sowie bereits bestehender Störungen auf den von der Planung betroffenen Flä-

chen können Vorkommen und Betroffenheit für einen Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Gartenflächen wird einer Verknappung an möglichen Niststandorten und Nahrungshabitaten entgegengewirkt.

Beeinträchtigungen können aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und des ausreichenden Vorhandenseins vergleichbarer Lebensräume in unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „In den Obstgärten“ im Ortsteil Kalbensteinberg des Marktes Absberg wurde ausgearbeitet vom

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

aufgestellt: 11.04.2024

geändert:

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