

GEMEINDE ERGERSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 13 „PFAFFENGRUND“**



FASSUNG DES VORENTWURFES

APRIL 2022

**Architekten Stadtplaner Franke und Messmer BDA PartgmbB
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen**

**Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 32 91413 Neustadt/Aisch**

INHALTSVERZEICHNIS	2
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe F Planblatt)	
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	5
1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
1.1 Zulässige Nutzungen	
1.2 Maß der baulichen Nutzung, maximale Firsthöhe, max. Wandhöhe,	
1.3 Höhenlage, Anböschungen, Stützmauern, Zäune	
1.4 Dachkonstruktion, Kniestock	
1.5 Schallschutz	
1.6 Stellplätze, Garagen, Carports	
1.7 Balkone, untergeordnete Vorbauten	
1.8 Zisternen	
2 Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)	6
2.1 Dachdeckung	
2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3 Dachüberstand	
2.4 Fassaden	
3 Grünordnerische Festsetzungen	8
3.1 Erhalt von Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen im Geltungsbereich	
3.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	
3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4 Einfriedungen und Mauern	
3.5 Pflanzgebot und Pflanzbindung	
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u.z. Entwicklung von Natur und Landschaft	
3.7 Artenschutz	
C1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Plandarstellung)	
C2 HINWEISE DURCH TEXT	12
D VERFAHRENSVERMERKE (auch auf Planblatt)	15
E BEGRÜNDUNG	16-31
4 Rahmenbedingungen der Planung	
4.1 Anlass der Aufstellung	
4.2 Lage im Raum	
4.3 Ziele der Raumordnung	
4.4 Geltungsbereich	
4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
4.6 Bestand	
4.7 Ver- und Entsorgung	
4.8 Altlasten	
5 Planungskonzept	
5.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan	
Erschließung	
Grünflächen	
Städtebau	
Grundstücke, Bauräume, Maß der Nutzung	
Schallschutz	

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
Maß der baulichen Nutzung
Wohngebäude
Topographie
Garagen und Nebengebäude
Dachform

5.3 Verkehr
Fahrverkehr
Ruhender Verkehr

5.4 Flächenzusammenstellung

6 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

- 6.1 Rechtliche Grundlagen und Allgemeines
- 6.2 Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
- 6.3 Erfassung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. Anlage Karte Nr. 01)
- 6.4 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. Anlage Karte Nr. 01)
- 6.5 Eingriffsminimierung
- 6.6 Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- 6.7 Ermittlung des Eingriffs – Flächenbilanzierung Eingriffsregelung (s. Anlage Karte Nr. 02)
- 6.8 Festsetzungen ökologischer Maßnahmen zur Kompensation – Flächennachweis für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Anlage Karte Nr. 03)
- 6.9 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

7 Grundbesitz/ Umlegung

F PLANBLÄTTER

- Zeichnerische Darstellung des BPlans mit integriertem Grünordnungsplan M 1/500
- Incl. Geländeschnitte zum Bebauungsplan M 1/500

- Grünordnung
- Karte 01 Erfassung und Bewertung M 1/1.000
- Karte 02 Ermittlung des Eingriffs M 1/1.000
- Karte 03 Ausgleich M 1/1.000

G ANLAGEN

Umweltbericht (Eigenes Geheft)

- Obstsortenliste
- Merkblatt Steinhafen

saP - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, PLÖG Gbr, Prosselsheim

Die Gemeinde Ergersheim erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 13 „**Pfaffengrund**“ südlich der Straße Pfaffengrund, westlich angrenzend an den bisherigen Ortsrand und nördlich der Straße „An der Kapelle“ als **Satzung**.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Fl.Nr., 69, 295, 296, 297, 298, 299, 304/3, 304/4, Teilfläche von 304, 300, Teilfläche von 302 und Teilfläche von 301.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Plandarstellung)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Schallschutz, Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

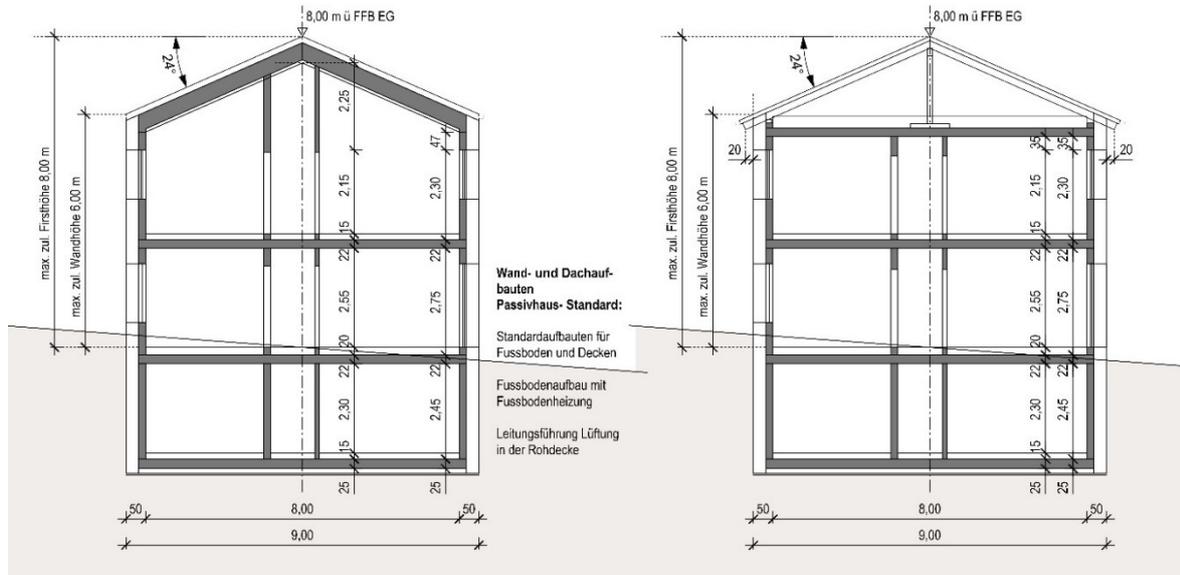
1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs.3 BauNVO über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Wandhöhe wird als Höhe der Außenwand von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) bis zur Verschneidung der Wand mit der Oberkante der Dachhaut mit maximal 6,0 m festgesetzt.

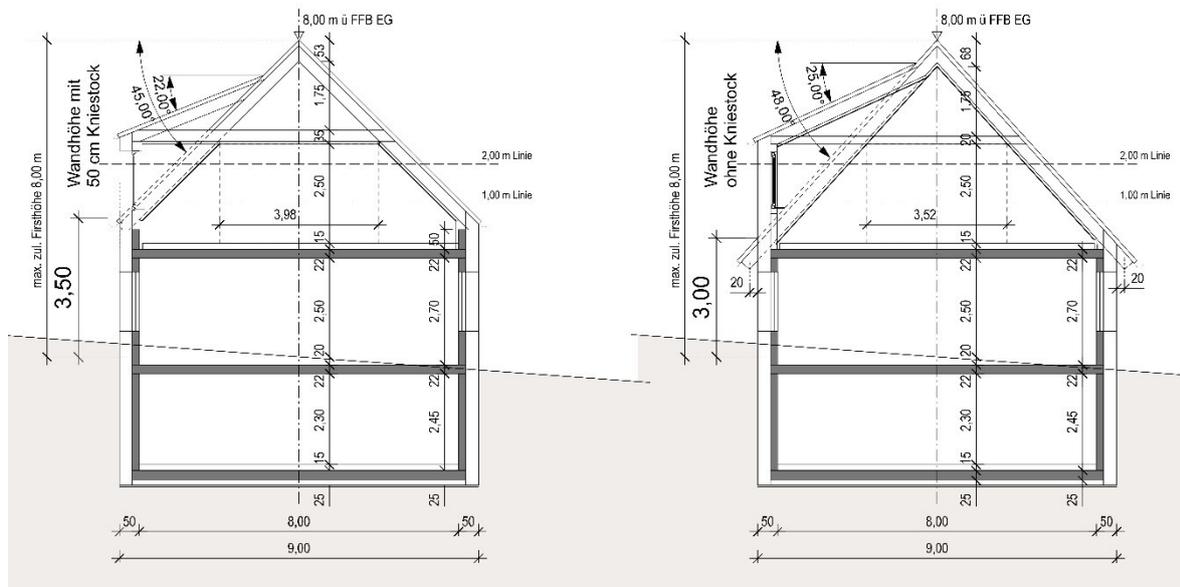
II zwei Vollgeschosse:	Satteldach mit max. Firsthöhe 8,0 m
I ein Vollgeschoss (Garage):	Satteldach mit max. Firsthöhe 4,2 m
I ein Vollgeschoss (Garage)	bei Flachdachausbildung max. 3 m Wandhöhe

Die maximale Firsthöhe ist ebenso festgesetzt wie die max. Wandhöhe. Die Dachneigung ist freigestellt, darf aber nicht zu einer Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe oder Firsthöhe führen. Eine steilere Dachneigung ist bei Unterschreitung der Wandhöhe möglich.



1) Satteldach z.B. 24°, raumhoch ausgebaut

2) Satteldach z.B. 24 ° mit Kriechdach



2) Satteldach z.B.45°, mit Kniestock

4) Satteldach z.B. 48° wenig Wohnfläche im OG

In den Systemschnitten ist ebenfalls dargestellt, wie ein gemittelt Einpassen des Gebäudes in das Gelände aussehen muss

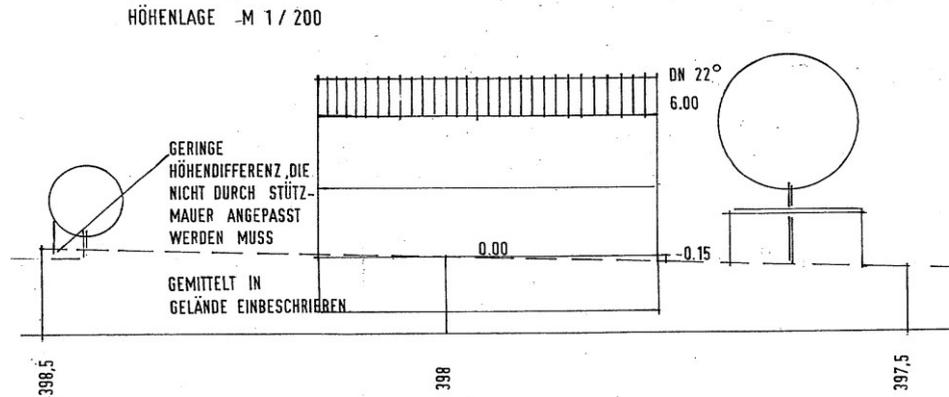
1.3 Höhenlage, Anböschen, Stützmauern

Jedes Gebäude ist in seiner Höhenlage gemittelt, bezogen auf den Verlauf des natürlichen Geländes einzupassen. Abweichungen davon sind zulässig, wenn die Festsetzungen nach Fertigstellung der Erschließungsanlage zu Neigungen oder Höhenlagen führen, die dem Sinn der Planung zuwiderlaufen und unzumutbar sind. Als unzumutbar ist ein Gefälle von der Erschließungsanlage zu Garage oder Wohnhaus mit einer Neigung von über 6 % anzusehen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) darf bei den Gebäuden, die nah an der Straße stehen maximal 15 cm über der als Bezug dienenden, in der Höhe gemittelten Erschließungsstraße hinausreichen (siehe Skizze). Die Wohnhäuser, die weiter abgerückt von der Straße stehen, können aufgrund der Topographie keinen Höhenbezug zur Erschließungsstraße erreichen und sind ausschließlich gemittelt in das natürliche Gelände einzupassen.

Ein Anböschten des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist möglich. Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig. Die maximale Ansichtshöhe der Stützmauer darf 0,7 m über dem angrenzenden anstehenden Gelände nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen. Die Höhenlage benachbarter Gebäude im Hangbereich muss aufeinander abgestimmt werden.

Darüberhinausgehende Böschungen und Stützmauern können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die Zustimmung des/der direkt betroffenen Nachbarn vorliegt und eine Planung des Geländes die städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen aufzeigt.



1.4 Dachkonstruktion, Kniestock

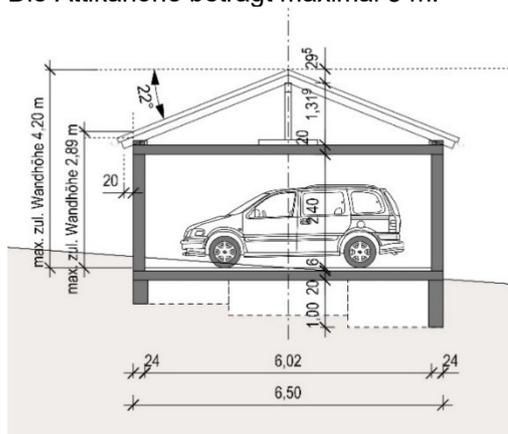
Dem Bauwerber wird freigestellt, ob er einen abgeschlossenen Dachraum mit Decke über dem letzten Vollgeschoss und darüber liegendem warmen oder kalten Kriechspeicher ausführen möchte, oder im oberen Geschoß ein raumhaltiges Dach (Bereich der Dachschräge über letztem Vollgeschoss gehört zum Raumvolumen der Wohnräume dazu). Der Einbau einer Galerieebene bei einem raumhaltigen Dach ist grundsätzlich möglich, darf aber nicht zu Abweichungen bei der festgesetzten Firsthöhe führen.

Grundsätzlich sind auch steilere Dachneigungen möglich durch Unterschreiten der maximalen Traufhöhe, auch unter Ausbildung eines Kniestocks. Die maximale Firsthöhe bleibt jedoch bestehen (siehe Skizzen 3 und 4). Dabei muss die kleiner werdende Wohnfläche in Kauf genommen werden.

1.6 Stellplätze, Garagen, Carports

Grundsätzlich sind die Anforderungen der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu beachten. Danach müssen Einfamilienhäuser einen Stellplatz je Wohnung vorhalten. Einliegerwohnungen sind als eigenständige Wohnungen zu berücksichtigen. Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz anerkannt.

Bei Garagen sind entweder ebenfalls Satteldächer auszubilden, mit einer maximalen Firsthöhe von 4,2m (siehe Geländeschnitte auf Planblatt), und einer maximalen Wandhöhe von 2,9m. Werden Garagendächer als Flachdach ausgebildet, ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Attikahöhe beträgt maximal 3 m.



1.7 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone, Vordächer und erdgeschossige Anbauten sind im Sinne des Art. 6 Abs.6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.

1.8 Zu errichtende Zisternen

Zur Rückhaltung und Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser sind geschlossene Zisternen bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes von mindestens 5 Kubikmetern zu errichten. Das Überlaufwasser ist in die Trennkanalisation einzuleiten.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit roten oder rotbraunen unglasierten Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Andere Ziegelfarben sind unzulässig. Dies gilt auch für Garagen mit Satteldach. Werden Garagendächer als Flachdach ausgebildet, ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen.

2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder Sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind zulässig, müssen jedoch in Ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein. Die Lage ist in den Ansichten darzustellen. Die Aufstellung von Solar-Paneelen auf dem Flachdach einer Garage ist ebenfalls zulässig.

2.3 Dachüberstand

Die Dachüberstände der Satteldächer sind auf 20 cm an der Trauf- und 20 cm an der Giebelseite beschränkt. Bei der Ausbildung eines Flachdachs auf der Garage dürfen keine Überstände ausgebildet werden.

2.4 Fassaden

Für das Erscheinungsbild des Gebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- Balkone in alpenländischem Stil, oder als Lochblechdurchführung
- grelle Fassadenfarben – die Farbwahl ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen und muss freigegeben werden.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

Das vorrangige Ziel der Festsetzung zur Grünordnung ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen vorzusehen, welche die ökologische Funktion des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild wieder herstellen. Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen und öffentlichen Grünflächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung der Bebauung sowie zum Ausgleich.

3.1 Erhalt von Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume, Hecken und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die zwei Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht erhalten werden können, werden durch Obstbaumpflanzungen im westlichen Grünstreifen ersetzt. Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dürfen zu keinen Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone von direkt außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bäumen und großen Sträuchern führen. Durch gezielte Maßnahmen sind diese wirksam zu schützen. Die zur Erhaltung von Abständen im Plan festgesetzten Grünflächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden.

3.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind außerdem, entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports, sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Spurpflasterung sog. Ökopflaster, wassergebundene Beläge) zu befestigen. Der Umfang der befestigten Flächen ist auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme der maximal 50 cm breiten Spritzschutz am Gebäude nicht zulässig (s. Artenschutz).

3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten und über das Trennsystem an das Regenrückhaltebecken abzugeben. Das Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu bewirtschaften (z.B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung) siehe hierzu Festsetzung Punkt 1.8.

Flachdächer auf Garagen sind extensiv zu begrünen.

3.4 Einfriedungen und Mauern

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Die Einfriedungen sind, sofern nicht verzichtbar, wie folgt herzustellen:

- Zum öffentlichen Straßenraum (Straßen und Wege) als Hecken, als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (Lattenabstand entspricht mind. Lattenbreite) oder hinterpflanzte Stabgitterzäune/Metallstabzäune (vgl. Pflanzenliste),
- Zwischen den Baugrundstücken sind zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig,
- Entlang der Bebauungplangrenzen bzw. angrenzend an öffentliche Grünflächen sind ebenfalls zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig, diese sind jedoch zwingend zu hinterpflanzen (vgl. Pflanzenliste), Ausnahme: sofern Grundstücke an Ausgleichsflächen mit Heckenstruktur grenzen, ist eine Hinterpflanzung des grünen Maschendrahtzaunes nicht notwendig,
- Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung beträgt allseitig 1,40 m. Gabionen, Mauern und andere bauliche Sichtschutzelemente sowie Sockelmauern sind grundsätzlich unzulässig.

Alle Einfriedungen sind sockellos, mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu gewähren.

Die Bespannung von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Stoffen ist unzulässig. Die Verwendung von Koniferen (z.B. Thuja, Nadelgehölze und Kirschlorbeer) als Hecke für die Einfriedung ist unzulässig.

3.5 Pflanzgebot und Pflanzbindung

- Bäume und Sträucher sind entsprechend dem Planeintrag bzw. der grünordnungsrechtlichen Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu sichern und zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aufgrund funktionaler oder gestalterischer Erfordernisse zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend Ersatz zu leisten.
- Die im Plan als Pflanzgebot einzeln festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind einschließlich der erforderlichen Verankerung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen oder Drahtballen, Stammumfang mind. 18-20 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Sträucher sind als Heister, mind. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste jeweils für die unterschiedlichen Standorte aufgeführt. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m² erforderlich. Für die Bäume entlang der Verkehrsflächen auf öffentlichem Grund sind Baumquartiere im Untergrund vorzubereiten, nach FLL-Richtlinie oder ZTV-Vegtr-Mü. Grünflächen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Die öffentlichen Grünflächen sind mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße sind mit einer ausdauernden und aus heimischen Arten bestehenden Blumenwiesenmischung (Regionales Saatgut) anzusäen.
- Der 50 cm breite Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll im Zuge der Erschließungsplanung als Schotterstreifen (Mineralbeton 0/32) angelegt und in Verbindung mit dem Aufbringen von gütegesichertem Kompost und einer Wildblumenansaat als Schotterrasen angelegt werden. Pflege der Fläche erfolgt durch eine jährliche Mahd.

- Für jedes Baugrundstück wird die Pflanzung eines Hausbaumes festgesetzt, der in den öffentlichen Straßenraum hineinwirkt. Es ist ein geeigneter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18- cm, zu pflanzen, einschließlich der erforderlichen Verankerung. Geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste (siehe Hinweise durch Text) aufgeführt. Die Pflanzung ist spätestens im Herbst nach Inbetriebnahme des Grundstücks auszuführen. Für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung hat der Grundstücksbesitzer entsprechend Sorge zu tragen. Bei Ausfall sind die Gehölze nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Eingriffe können im Geltungsbereich sowie auf externen gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen werden. Die Eingriffsregelung erfolgt entsprechend dem Leitfadens (siehe Begründung). Die ökologischen Ausgleichsflächen haben eine Flächengröße von 3.125 m² (21.360 Wertpunkte).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Westen des Geltungsbereichs ausgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden verbindlich festgelegt und müssen im Rahmen der öffentlichen Maßnahmen mit dem Eingriff angelegt werden. D.h. sie sind spätestens in den Herbstmonaten auszuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohngebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während der Anwachsphase sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Eine temporäre Einzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss ist während der Anwachsphase möglich.

Bei Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür geeignetes, regionales Saatgut entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Saatgutverkehrsgesetz und Erhaltungsmischungsverordnung zur Verwendung von Saatgut in der freien Landschaft) zu verwenden.

Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Ausgleich von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1: Gehölz- und Wildblumensaum westlich der geplanten Wohnbebauung. Diese Maßnahmen erfüllen einen Teil der Auflagen der Maßnahme V6 der saP (s. Artenschutz).
- Artenschutzmaßnahme V7: Ersatzpflanzungen der zwei Obstgehölze im Geltungsbereich
- Artenschutzmaßnahmen V 5: Schaffung und Entwicklung von Feldlerchenrevieren als Ersatzhabitat (s. Artenschutz)

(Weitere Erläuterung zur Anlage und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen siehe Begründung Punkt „Festsetzung ökologischer Maßnahmen zur Kompensation“).

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf geschützte Tierarten werden folgende Maßnahmen festgesetzt (s. auch saP):

- **V1:** Ausführung von Baumaßnahmen außerhalb der Revier- und Brutzeit der Feldlerche (Verbot von März-Juli)
- **V2:** Als bauvorbereitende Maßnahme ist die fachgerechte Vergrämung von Zauneidechsen und die Verhinderung der erneuten Zuwanderung im Bereich der Baufelder erforderlich (fachgerecht installierte Folienzäune)

- **V3:** Durchführung erforderlicher Rodungsmaßnahmen (Baumfällung) außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in den Monaten Oktober bis Februar (es besteht somit ein Rodungsverbot vom 01.03. bis 30.09.)
- **V4:** Verwendung insekten- und Fledermaus-freundlicher Beleuchtung im öffentlichen und privaten Raum
- **V5:** Schaffung und Entwicklung von 4 Feldlerchenrevieren: Die Gemeinde Ergersheim verpflichtet sich, rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Flächen für die Ersatzhabitate bereit zu stellen und die Herstellungsmaßnahmen umzusetzen sowie den langfristigen Unterhalt und die Pflege der Flächen durchzuführen.
- **V6:** Verbot von Steingärten sowie Unterstützung und Förderung von naturnahen Gartengestaltungen. Außerdem ist die Sicherung des Nahrungsangebotes im ökologischen Verbund durch Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung des Angebots an Sämereien und Insekten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Verfahrensgebiet erforderlich. Diese Anforderung soll durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahme im Nordwesten als Hecken- und Saumstruktur erreicht werden (Details s. Ausgleichsmaßnahmen)
- **V7:** Neupflanzung von zwei Obstbäumen (Hochstämme) als Ersatzpflanzung

C1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
(siehe Plandarstellung)

C2 HINWEISE DURCH TEXT

Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- und Nebengebäuden und/ oder an Einfriedungen möglich.

Schutzzonen entlang von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen und Großsträuchern müssen Mindestabstände zu unterirdischen Leitungen entsprechend den Vorgaben der Betreiber eingehalten werden, mind. jedoch 2,50 m. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Demnach ist für Gehölze unter 2 m Höhe ein Grenzabstand von 0,50 m und bei einer Höhe von über 2m eine Entfernung zur Grundstücksgrenze von 2 m einzuhalten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Versiegelung von Stellplätzen

Parkplätze und sonstige Stellflächen, auf denen nicht mit Verunreinigungen zur rechnen ist, sollen wasserdurchlässig befestigt werden.

Hinweis zum Bodenmanagement

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915).

Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet sind bodendenkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Alle am Bau Beteiligten sollen darauf hingewiesen werden, dass für eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler eine Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Naturschutzbehörde gem. Art. 8 Abs 1-2 Ba DschG besteht.

Aushubarbeiten

Sollten bei Aushubarbeiten zu Bauvorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Alte Leitungen; Drainagen

Es ist sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Drainagerohre) in ihrer Funktion erhalten bleiben.

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

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes herzustellen.

Die Ausführung und Überwachung (Monitoring) naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Satzungsgeberin. Die Ausgleichsflächen sind unverzüglich mit Rechtskraft der Satzung an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Die Gemeinde übermittelt hierzu die nötigen Daten nach Art. 9 BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, 95030 Hof/Saale).

Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB, §43-54) einzuhalten.

Hinweise zur Pflege der öffentlichen Grünflächen

Die angesäten Blumenwiesen der öffentlichen Grünflächen sind durch zweimalige Mahd zu pflegen. Wenn möglich, sollten die einzelnen Flächen zu unterschiedlichen Zeiten gemäht werden. Um ein Hineinragen der Pflanzen in den Straßenraum zu verhindern, kann ein etwa 50 cm breiter Streifen entlang der Bordsteine nach Bedarf öfter gemäht werden.

Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Pflanzenliste

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze werden bei der Ausführung der Festsetzung besonders empfohlen:

Geeignete mittel- bis großkronige Laubbäume für die Pflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen; Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm:

Acer campestre	„Elsrijk“ Feldahorn
Acer platanoides	„Emerald Queen“ Spitzahorn
Prunus padus	„Schloss Tiefurt“ Traubenkirsche
Tilia cordata	„Greenspire“ Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

Geeignete klein- bis mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung als Hausbaum; Hochstämme, 3 x verpfl., Stammumfang mind. 16-18 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus avium	Gemeine Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere „Fastigiata“

Sowie geeignete Obstbäume als Hochstämme, möglichst regionaltypische Sorten (s. a. Sortenliste des Landkreises):

Apfel	Zenngründer, Wettinger Taubenapfel, Goldparmäne, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm
Birne	Gellerts Butterbirne, gute Luise, Williams Christ
Zwetschge	Fränk. Hauszwetschge, Ortenauer, Wangenheims Frühzwetschge
Süßkirsche	Burlat, Große schwarze Knorpelkirsche

alternativ auch Wildobst z.B.:

Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling

Geeignete Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken im Bereich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung, aber auch im privaten Bereich;

Strauch/Heister, mind. 2 x verpfl., 60-100 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Gemeine Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraister	Holzbirne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Ergersheim hat mit Gemeinderatsbeschluss vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfaffengrund“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom im Rathaus Ergersheim. Im Mitteilungsblatt Nr. wurde auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hingewiesen.

3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs.1 und 2 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von bis..... im Rathaus Ergersheim, während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am.....im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

5. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom gebilligt.

6. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Ergersheim hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ergersheim bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Ergersheim, den

Springmann
1 Bürgermeister

E BEGRÜNDUNG

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Ergersheim hat Bedarf an Wohnbauflächen. Ausschließlich junge Familien aus dem Ortsgebiet die in Ergersheim bleiben möchten, fragen seit einigen Jahren nach, wann in Ergersheim Bauland angeboten wird.

Es ist bemerkenswert und wahrscheinlich der Lage von Ergersheim geschuldet, dass es sich bei den Nachfragen nicht um die üblichen Bitten um einen Vermerk von Bauwilligen handelt, die sich in vielen Gemeinden parallel für die Vergabe von Bauland bewerben, sondern ausschließlich um Ortsansässige, die ihren Lebensmittelpunkt in Ergersheim behalten wollen. Das Bedienen der Bauinteressen der ortsansässigen Bevölkerung wird von der Gemeinde Ergersheim als essentielle Sicherung des Fortbestandes der Gemeinde angesehen. Der hohe Umsetzungsdruck entstand durch das mehrjährige Fehlen von Angeboten und die zeitliche Verzögerung bei der Umsetzung der nun vorliegenden Planung.

Nach der vorgesehenen deutlichen Reduzierung des Bauerwartungslandes in der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Punkt 4.5) wird in der vorliegenden Planung ein aktuell sehr angemessener Schritt zur Konsolidierung der baulichen Entwicklung der Gemeinde Ergersheim gesehen.

4.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

- Region 8, Westmittelfranken
- Landkreis Neustadt Aisch / Bad Windsheim
- Gemeinde Ergersheim
-
- Gemarkung Ergersheim

4.3 Ziele der Raumordnung

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 1.2.1 Abs. 2 (Ziel) Demographischer Wandel

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 3.2 (Ziel) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

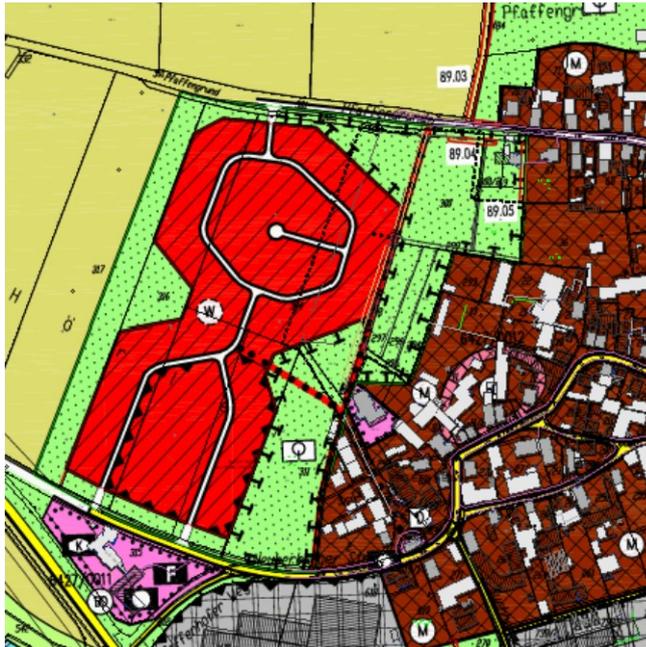
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Ergersheim bemüht sich schon einige Jahre die innerörtlichen Potenziale zu erwerben. Der Prozess der Innenentwicklung benötigt Zeit und muss als Entwicklung verstanden werden. Mit der Reduzierung der bislang geplanten Baufläche von 6,15 ha auf 3,0 ha wird versucht, den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rechnung zu tragen.

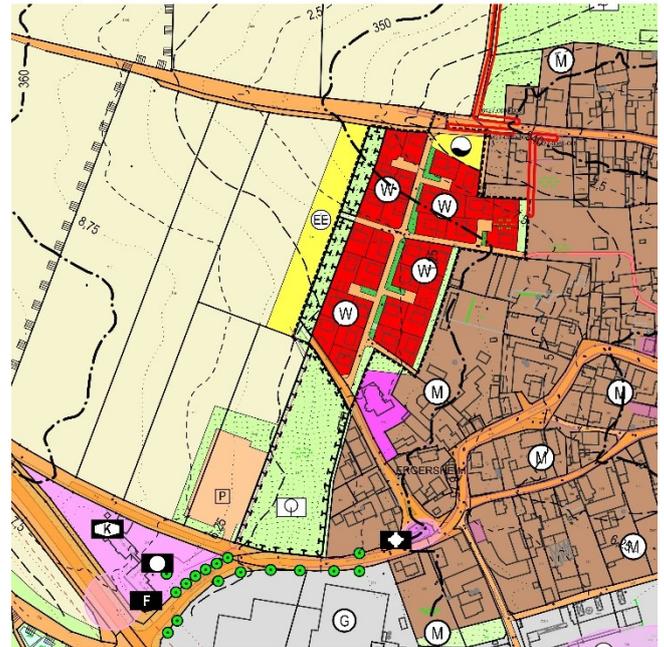
4.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nr.369 (Teilfläche), 370, 371, 372 und 373 (Teilfläche). Ein zweiter Bauabschnitt im Bereich der Flurnummern 369 (Teilfläche), 368 und 367 wurde in der vorliegenden Planung angedacht. Seine Realisierung ist momentan noch nicht abzusehen.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger Stand des FNP in der Fassung vom Dezember 2004 (genehmigt 5/2005)



geplante 5. Änderung des FNP, Vorentwurf März 2022

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Az. 43-6100-Mo) aus dem Jahr 2005, wurde von den Büros Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart sowie den Landschaftsarchitekten Gudrun Doll, Marktbergel und Arc-Grün, Kitzingen erarbeitet. Im Westen von Ergersheim wurde damals die größte Wohnbauentwicklung mit einer Fläche von 6,15 ha vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist zwar in Teilen eine Überlagerung der Bauflächen mit denen des Flächennutzungsplanes auf, jedoch kann nicht von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden.

Im Gegenteil: der vorliegende Entwurf hat aus einer Vielzahl von Gründen eine andere Zielrichtung als die Entwicklung, die 2004 im Flächennutzungsplan dargestellt wurde.

- a) Die Dörfer allgemein und auch der dörfliche Ortskern von Ergersheim befinden sich in einem rasanten Wandel weg von landwirtschaftlichen Betrieben mit ihrer Vielzahl von Nebengebäuden, die nicht mehr benötigt werden, hin zu einer „Innenentwicklung“. Zukünftig wird eine Wohn- und Mischnutzung angestrebt, jedoch stehen die Flächen in Ergersheim für diesen Schritt noch nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Ergersheim wird in den nächsten Jahren versuchen, den Spagat zwischen dem Erhalt der traditionellen Strukturen und den nachgefragten neuen Nutzungen zu schaffen. Bei den Neubauten im Ortskern wird es darauf ankommen, eine dorfgemäße Gestaltung, sowohl hinsichtlich der Baukörper als auch bei der Materialverwendung zu finden. Der Umnutzung von Scheunen zu Wohnzwecken werden bauliche Grenzen gesetzt sein, auch wenn die Nachnutzung aller Scheunen und Schuppen im Sinne der Nachhaltigkeit und der Wahrung des Ortsbildes wünschenswert wäre.

- b) Der Flächennutzungsplan 2004 formulierte als Entwicklungsziel : „Oberstes Ziel muss es sein, den historischen Altort mit den umgebenden grünen ‚Abstandsflächen‘ zu bewahren und den zeitgemäßen Nutzungsbedarf im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die überkommene Struktur einzufügen.“

Der Erhalt eines eingegrünten Ortsrandes hat unbestritten große Qualität, allerdings war die damalige Planung noch vom Wunsch nach kräftigem Wachstum ausgegangen, von hohem Nachhol- und Auflockerungsbedarf einer Gemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum.

Mit den aktuellen Flächenspargeboten ist dieses Planungsziel nicht mehr vereinbar, die Idee von 2004 war als „große Entwicklung“ vor dem Dorf noch verständlich. Von der Entwicklung eines kleineren, aber immer noch räumlich abgesetzten Baugebietes in den vom Flächennutzungsplan skizzierten Grenzen hatte sich allerdings die Gemeinde schon vor einiger Zeit verabschiedet.

- c) Da zwischenzeitlich auch aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Baugebiet im Westen mit 6,15 ha nicht mehr in Frage kommt, wurde die Strategie entwickelt, ein deutlich kleineres Baugebiet als ersten Schritt einer Entwicklung zu sehen, die sich sukzessive von „Außen“ nach „Innen“ entwickelt und dabei die Verfügbarkeit der Flächen im Blick hat.
- d) Die im Flächennutzungsplan dargestellte Erschließung des 6,15 ha großen Baugebietes ließ nicht unbedingt das Entstehen von interessanten oder dorfgerechten Siedlungsstrukturen erwarten. Hinzu kommt die grundsätzliche Diskrepanz hinsichtlich der Größe von zeitgemäßen Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die sich gestalterisch nicht lösen lässt. Als verbindende Strukturen können bestehende und zu pflanzende Bäume sowie Heckenstrukturen dienen.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf macht eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Es wird die Reduzierung der Baufläche von 6,15 ha auf 3,0 ha vorgeschlagen, der breite Grünkorridor zwischen Wohnen und Dorf wird im Norden aufgehoben, wobei die im Bestand vorhandenen Heckenstrukturen durch 8 m tiefe freigehaltene Korridore geschützt werden. Alle ortsbildprägenden Großbäume befinden sich innerhalb der Grenzen der benachbarten Anwesen, also außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanentwurfes.

4.6 Bestand

Die zu überplanende Fläche wird momentan extensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie wird durchzogen von einem schmalen Flurbereinigungsweg, der die Straßen „An der Kapelle“ und „Pfaffengrund“ miteinander verbindet. Beide Straßen führen weiter in die Flur und dienen der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Außerdem befindet sich ein Fahrsilo an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Etwa ab der Mitte der Baufläche fällt die Fläche um 10 m nach Nordosten in Richtung Pfaffengrund, wobei in der Planung 3 m Höhenunterschied in der Grünfläche rund um die Regenrückhaltung aufgefangen werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Die Gemeinde Ergersheim beabsichtigt, auf der direkt angrenzenden gemeindlichen Fläche (Fl.Nr. 304) auf einer Fläche von rund 3 ha einen Erdwärmekollektor zu errichten, der das zukünftige Baugebiet vollständig mit Wärme versorgt. Die Planungen hierzu sind schon fortgeschritten, zur Umsetzung muss das Vorhaben noch mit konkreten Kosten hinterlegt werden.

Wasser und Abwasser

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden, eine Fläche für die Regenrückhaltung ist südlich des Pfaffengrundes vorgesehen, aber noch nicht dimensioniert. Diese wird im Laufe des Verfahrens durch die B-A-U Ingenieurgesellschaft mbH, Ansbach ermittelt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Fernwasserversorgung Franken.

Strom

Das Stromnetz wird vom Unternehmen Energie vorgehalten, die Versorgung mit Strom bleibt jedem zukünftigen Haushalt selbst überlassen.

Gas

Die Möglichkeit des Anschlusses ist nicht gegeben.

Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet ist durch Müllfahrzeuge befahrbar, die Aufstellung der Mülltonnen am Rand der Hauptstraße bietet sich in der Praxis an.

4.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist bislang landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt.

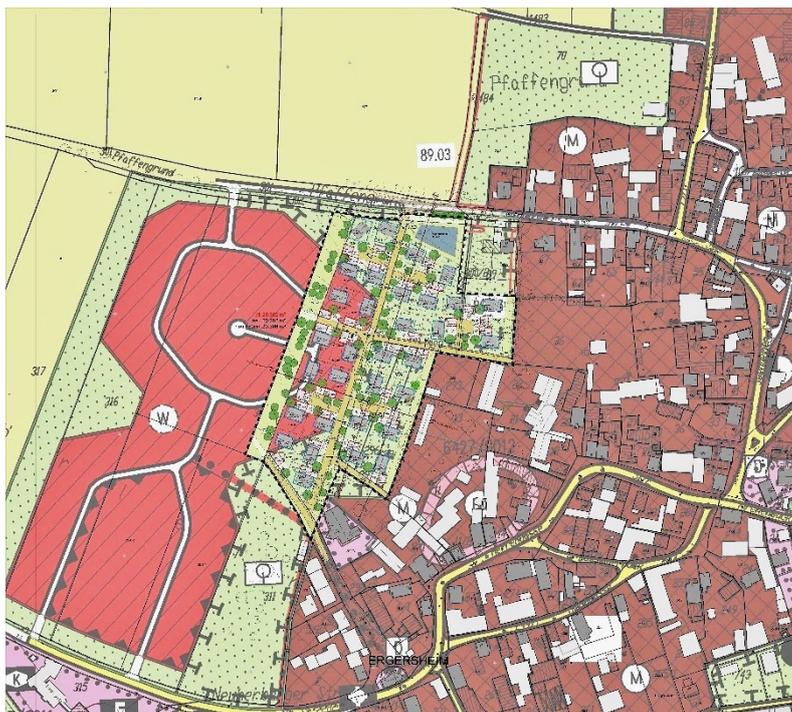
4.9 Bodendenkmale

Im konkreten Planungsgebiet wurden nach den bisherigen Untersuchungen und Kartierungen keine Bodendenkmale vorgefunden, jedoch sind in unmittelbarer Nachbarschaft Bodendenkmale verzeichnet. Unter Hinweis durch Text wird auf die Meldepflicht von Erkenntnissen im Rahmen von Bauarbeiten hingewiesen.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliche Ziele der Gemeinde Ergersheim

Die vorliegende Planung versucht sehr pragmatisch die Arrondierung des Ortskerns im Westen bei Erhalt bzw. Ausnutzung aller bestehenden Wegeverbindungen zu erreichen. Zugleich wird eine zukünftige Entwicklung nach Innen durch den Bau einer Erschließungsstraße vorbereitet.



Überlagerung Darstellung des FNP 2005 mit dem vorliegenden Bebauungsplan

5.2 Städtebauliche Struktur des Bebauungsplankonzeptes

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes folgt einem sehr pragmatischen Ansatz: alle bereits vorhandenen Wege und untergeordneten Straßen werden in ihrer Lage beibehalten und für die zukünftige Bebauung ertüchtigt und umgestaltet (baumbeständiger Anger entlang der Hauptstraße). Die Wohneinheiten werden über sehr kurze Stiche mit Wendehämmern erschlossen, was sich nach verschiedenen Planungsansätzen als die flexibelste, wirtschaftlichste und mit der Bildung von mehreren „Höfen“ auch die städtebaulich angemessenste Lösung herausstellte.

Damit bleibt das gewachsene Wegesystem bestehen und wird zukünftig sowohl der Erschließung von Wohnbauflächen dienen als auch die Zufahrten der angrenzenden Landwirte erhalten.

Das Baugebiet erreicht man über die Straßen „Pffaffengrund“ im Norden und „An der Kapelle“ im Süden. Die Haupteerschließungsstraße im Gebiet folgt weitestgehend dem bestehenden Feldweg, der die beiden genannten Erschließungsstraßen verbindet.

Zwei vorhandene, nach Osten führende Wege, die in der Ortsmitte gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben als Zu- und Abfahrt dienen, werden in ausreichender Breite (5,5 m) ausgebaut. Auf Höhe des bisherigen Feldweges (FlurNr. 299) wird dem Landwirt die Möglichkeit gegeben, auf kurzem Weg seine Äcker zu erreichen. Da Teile der Fläche Fl.Nr. 304 zukünftig als Erdwärmekollektor verwendet werden soll, bleibt noch zu klären, ob eine Überfahrbarkeit dieser Flächen mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen möglich sein wird. In jedem Fall bleibt die Erschließung der westlich gelegenen Flur über Fl.Nr. 302 und Fl.Nr. 309 (An der Kapelle) weiterhin möglich.

Grünflächen

Die Grünflächen gliedern sich in 3 Bereiche:

- das Straßenbegleitgrün an der Haupteerschließungsstraße, das trotz der beengten Situation den Charakter eines Angers vermitteln soll und sich an der zentralen Abzweigung zu einer kleinen Platzfläche aufweitet
- 3 Grünflächen, die jeweils ausreichenden Abstand zu bestehenden Hecken außerhalb des Geltungsbereichs herstellen, im Bereich an der Straße zum Pffaffengrund wird diese Zone noch durch das geplante Regenrückhaltebecken erweitert
- Die 15 m tiefe mit Hecken bestandene Fläche am westlichen Ortsrand

Die Grünflächen und die entsprechend der Grünordnung auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen erfüllen in ihrer Gesamtheit den notwendigen Ausgleich für den durch das Baugebiet entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Alle weiteren Aussagen zur Grünordnung sind den Festsetzungen zur Grünordnung, der Begründung zur Grünordnung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Städtebau

Neben dem Gedanken, das vorhandene Wegenetz aufzunehmen und zu nutzen, sollten übersichtliche Wohngruppen entstehen, die sich um kurze Erschließungsstiche mit kleinen Wendehämmern gruppieren. Dieses Bauprinzip war am besten geeignet, die durch das Wegenetz vorgegebenen Räume für eine gut orientierte und zonierte Wohnbebauung zu erschließen. Hinzu kommt die genaue Situierung der Garagen/Nebengebäude. In der städtebaulichen Planung wird versucht, aus dem Zusammenspiel von Wohngebäude, Garage, Vorplatz und Hausbaum eine räumliche Qualität für den Außenbereich zu schaffen. Es entstehen Hofsituationen und Wohngruppen, die gute Nachbarschaften, ein gutes Zusammenleben ermöglichen.

Grundstücke, Bauräume

Die Grundstückszuschneide haben sich in den letzten Jahren bei Neubaugebieten auf Größen von 500 bis 650 m² für freistehende Einfamilienhäuser eingependelt. In Ergersheim bewegt man sich ebenfalls in dieser Größenordnung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze bzw. die festgesetzte maximale Grundfläche (**GR**), die Festsetzung der Gebäudehöhe als maximale First- und Traufhöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um eine gewisse Flexibilität innerhalb der Bauräume zu gewährleisten, wurde die Grundfläche (GR) als maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, innerhalb von etwas größeren Bauräumen (blaue Baugrenze bei Gebäuden und rote Strichelinie bei den Garagen und Nebengebäuden).

Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art.6 Abs.6 BayBO (regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen) nicht zu unerwünschten Verschattungen und starken Gebäudevor- und Rücksprüngen führt, wurden die zulässigen Vorbauten auf Balkone sowie eingeschossige Wintergärten auf eine Gesamttiefe von maximal 1,5 m beschränkt. Die

Wohngebäude

Alle Wohngebäude werden als zweigeschossige Gebäude vorgeschlagen. Dabei wird die maximale Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldach auf 8,0 m Höhe beschränkt, die maximale Wandhöhe auf 6,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m zulässig, was eine Geschosdecke in 6 m Höhe ermöglicht und darüber die Ausbildung einer Attika, die ein ausreichendes Gefälle des Dachs zulässt.

Bezugspunkt sowohl für die Ermittlung der Wandhöhe als auch der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG). Ziel ist die Höhenentwicklung der Gebäude mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung zu begrenzen, und zwar in der absoluten Höhe. Wie im vorherigen Absatz bereits dargestellt, wurden Bereiche festgesetzt, in denen eingeschossige

Der Bebauungsplan setzt fest, dass der Bezugspunkt der maximalen First- und Wandhöhe – die Oberkante des EG Fußbodens – maximal 15 cm über dem gemittelten natürlichen Gelände liegen darf. Relevant ist am Ende die tatsächliche Höhe über dem Gelände, gemessen in Gebäudemitte auf das natürliche Gelände oder das heranzuziehende Straßenniveau. Spielraum für den Bauwerber besteht insofern, als die 6 m Wandhöhe oder 8 m Firsthöhe von mittleren Raum- und Konstruktionshöhen ausgehen.

Bei aller Variabilität in der Gestaltung der Raumhöhen und Dachformen soll keinesfalls die maximale First- oder Wandhöhe von 8 m bzw. 6m überschritten werden.

Die Beschränkung des Gestaltungsspielraumes des einzelnen Bauwerbers, dient der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit allen zukünftigen Anwohnern des Gebietes.

Topographie

Besonderer Wert wird darauf gelegt, dass Bauwerber das vorgefundene Gelände akzeptieren und nicht durch unnötige Stützmauern u.ä. eine maximale Überformung (Einebnung) verfolgen. Selbstverständlich soll die Möglichkeit für einen Sitzplatz im Freien auch bei schwieriger Geländesituation z.B. durch eine Trockenmauer in der zulässigen Höhe ermöglicht werden. Terrassen o.ä. müssen aber besonders im Bereich des steileren Geländes bereits in Form eines Freiflächengestaltungsplanes mitgedacht werden, damit das Gelände so wenig wie möglich modelliert werden muss.

Garagen/Nebengebäude

Bei allen Garagen und Nebengebäuden wurde versucht, Standorte zu finden, die immer mit möglichst geringer Versiegelung an die Straßen angebunden sind, möglichst große, zusammenhängende Gartenbereiche erhalten und soweit möglich die Verschattung des Wohnhauses und der Nachbargebäude vermeiden. Auch wenn dies nicht in allen Fällen gelingt, soll so doch ein Beitrag zur Vermeidung von Versiegelung und zur Raumbildung an den Straßen und Plätzen der Wendehämmer geleistet werden.

Um eine übertriebene Ausdehnung der Garagen/Nebengebäude zu vermeiden ist deren Grundfläche auf 65 m² beschränkt.

Das Vermeiden von Versiegelung führt natürlich insbesondere bei den südorientierten Häusern dazu, dass die Stellplätze nicht ans Haus angebunden sind und ein kleiner Fußweg von der Garage zum Haus notwendig wird. Dabei entstehen aber südorientierte, von der Straße abgeschirmte Terrassen- oder Gartenflächen, die oftmals zusammen mit dem festgesetzten Hausbaum eine differenzierte Zonierung zwischen Straßenraum, halböffentlichen Zufahrten und privaten Bereichen ergeben.

Dachform und Farbe

Im Planungsgebiet sind rote oder rotbraune Satteldächer vorgesehen, die Firstrichtung ist per Planzeichen vorgegeben. Die Neigung des Daches ist dem Bauwerber freigestellt. Hierzu sind auf Seite 5 verschiedene Baukörperstypen dargestellt, die den Sinn und den Rahmen der Festsetzungen verdeutlichen. Ziel ist in jedem Fall, die Höhe der Gebäude strikt auf eine Firsthöhe von 8 m zu begrenzen. Die Begrenzung der Firsthöhe soll bewirken, dass die gegenseitige Verschattung der Wohngebäude gering gehalten wird.

Grundsätzlich sind im Planungsgebiet zwei Vollgeschosse zugelassen, was Wohnflächen von rund 150 - 200 m² ermöglicht. Die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses bei Begrenzung der Firsthöhe führt fast automatisch zu flacheren Dachneigungen. Um hier Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird die Traufhöhe (Wandhöhe) auf maximal 6 m Höhe festgesetzt.

Die dargestellten Haustypen zeigen aber, dass steilere Dachneigungen mit Ausbildung von Gauben im Sinne einer „fränkischen Bauweise“ im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes möglich sind (die maximale Wandhöhe darf natürlich unterschritten werden), jedoch wird im Obergeschoss etwas weniger Wohnfläche verbleiben als bei Ausnutzung der vollen Gebäudegrundfläche. Auch Kniestocklösungen sind denkbar, soweit die maximale Wandhöhe eingehalten wird.

Bei den Garagen wird es dem Bauwerber freigestellt, ob er ein extensiv begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Ziegeldach ausbilden möchte. Um die Verschattung gering zu halten, sind nur geringe Dachneigungen zulässig (max. 22-27°). Jedoch kann das flach geneigte Dach einer Garage zur Einbindung in eine ländliche Gebäudetypologie beitragen.

Im Rahmen der Diskussion um Energiesparhäuser und energetisch optimierte Siedlungsgebiete zeigt sich immer deutlicher, dass aktive und passive Solareinträge nur mit flachen oder sehr flach geneigten Dächern möglich sind. Der Bau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ist zulässig bzw. notwendig oder gewünscht. Gegen die Festsetzung von in Mittelfranken typischen roten bis rotbraunen Dächern wird immer der Bau von Photovoltaikanlagen angeführt, die dann die Dächer wieder schwarz einfärben würden. Dies trifft jedoch im Allgemeinen nur auf eine Dachseite zu und selbst bei den Dachflächen, die mit Photovoltaik besetzt sind, entsteht eine andere Wirkung, wenn eine Photovoltaikanlage auf einer rot- oder rotbraunen Dachfläche sitzt, als wenn das gesamte Dach bereits schwarz oder anthrazit gefärbt ist.

5.4 Verkehr

Fahrverkehr, Straßen ohne Gehwege

Es wird angenommen, dass es sich bei dem zukünftigen Verkehr im Planungsgebiet im Wesentlichen um Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet handeln wird. Die Gemeinde Ergersheim setzt deshalb aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der Fläche auf Wohnstra-

ßen ohne Gehwege. Die Haupteerschließungsstraße erhält durch einen angerartigen Grünstreifen einen dörflichen Charakter, typischerweise ohne Gehweg.

In den Wohnstraßen wird eine Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen, die Fahrbahn selbst ist 5 m breit plus Abstand zu den straßennahen Garagen (siehe Schnitte auf dem Planblatt).

Grundsätzlich soll die Zufahrt der Garagen parallel zur Straße erfolgen. Es ist geplant, dass sich Einfahrtsbereiche vor den Garagen ergeben, von denen auch der Zugang zum Wohnhaus erfolgt. Der zu pflanzende „Hausbaum“ kann diese Vorfläche vom Garten des Grundstücks abschirmen.

Ruhender Verkehr

Es ist nicht möglich, auf den Wohnwegen zu parken, da dies zu Behinderungen führen würde. Das Parken entlang der Hauptstraße im Bereich des Angers wird als einzige Möglichkeit gesehen, ruhenden Verkehr z.B. bei Feiern etc. unterzubringen. Dauerhaftes Parken im öffentlichen Raum ist nicht gewünscht. Jedes Grundstück besitzt zwei bis 3 Stellplätze in Garagen plus vorgelagerte Hofflächen, die alle Fahrzeuge eines Grundstücks aufnehmen muss. Durch diese Regelung soll die angerartige Zone der Haupteerschließung von Fahrzeugen freigehalten werden, im Ausnahmefall aber die Aufnahme von Parkierung möglich sein.

Fußwege

Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird auf die Ausbildung von abgegrenzten Gehwegen verzichtet. Erfahrungsgemäß wird durch die gemeinschaftliche Nutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer automatisch eine Geschwindigkeitsreduzierung und ein aufmerksames und rücksichtsvolleres Fahren erreicht.

5.5 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme	%
Nettobauland (32 Parzellen)		18.709 m²	61,3
Haupteerschließungsstraße (3.099 m ²		
Wohnstraßen, Wendehämmer	1.058 m ²		
Verkehrsflächen		4.157 m²	13,6
Ausgleichsfläche westlicher Ortsrand	3.290 m ²		
Schutzstreifen zu bestehenden Hecken	1.492 m ²		
Angerflächen entlang der Straßen	1.815 m ²		
Grünflächen mit Regenrückhalt	1.056 m ²		
Grünflächen	²	7.653 m²	25,1
Gesamtfläche (Bruttobauland)	²	30.519 m²	100,0

6. Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

6.1 Rechtliche Grundlagen und Allgemeines

Die Aussagen des Grünordnungsplan werden Bestandteil des Bebauungsplans und mit ihm rechtverbindlich. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen sind mit einer qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung als Bestandteil der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Der Grünordnungsplan hat nach Art. 4, Abs. 2 BayNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Weiteres Ziel ist die gestalterische Einbindung der

Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild. Außerdem sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt werden. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen sollen die Auswirkungen durch die geplante Bebauung vermindert und kompensiert werden. Diese Festsetzungen betreffen sowohl Angaben zur Nutzung und Pflege als auch Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche.

Das Bundesnaturschutzgesetz §18 Abs. 1 sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach §1a Abs. 3 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um betroffene Flächen und Grundstücke, die Eigenschaften und Merkmale aufweisen, die in Teilbereichen durch ihre naturräumliche Ausstattung mittlere Bedeutung bzw. Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben, so dass die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nicht anzuwenden sind. Daher wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“ (2021) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet, um die Eingriffsschwere zu ermitteln sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen und festzulegen.

6.2 Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auswirkungen, die zu Veränderungen der Grundfläche oder Nutzung führen und erheblich und/oder nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit hängen sowohl

- von der Dauer und Intensität der Beeinträchtigung als auch
- von der Veränderung der betroffenen Fläche ab.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen nicht erheblich, wenn sie innerhalb kurzer Zeit durch natürliche Prozesse nivelliert oder durch Schutzmaßnahmen vermieden werden können.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird in diesem Punkt auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen, der eine ausführliche Darstellung zu allen natürlichen Grundlagen und etwaigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf eingriffsrelevante Schutzgüter beschreibt.

Im Ergebnis der Analyse sind durch das Vorhaben nachhaltige und erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten, die entsprechend auszugleichen sind.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) des BayStMLU (Regelverfahren).

6.3 Erfassung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. Anlage Karte Nr. 01)

Das geplante Wohngebiet mit einer Flächengröße von ca. 30.366 m² befindet sich auf einem flachen bis etwas steiler nach Norden geneigtem Hang in westlicher Randlage von Ergersheim. Die Höhenlage über NN liegt zwischen ca. 355 müNN im Südwesten und 342 müNN im Nordosten.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die derzeitige Flächennutzung zu ca. 90 % aus intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen. Die Flächen werden von befestigten Flurwegen durchkreuzt (ca. 6,5 %). Straßenbegleitgrün bzw. regelmäßig gepflegte Randstreifen sind nur im Süden zu finden, da Acker- und Grünflächen bis an die Wege heranreichen bzw. der sehr schmale Randstreifen ebenso intensiv gepflegt wird. Eine extensive Nutzung findet nur im Bereich der angrenzenden Heckenstrukturen statt, die den Geltungsbereich im Norden und teil-

weise im Osten einrahmen. Die floristische Artenvielfalt ist relativ gering, besondere Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Um ein mögliches Vorkommen saP-relevanter bzw. geschützter Arten zu ermitteln, wurde eine saP beauftragt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Okt. 2021, s. Anhang). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es im Geltungsbereich keine Artennachweise über in der Artenschutzkartierung geführte Arten gibt. Außerdem wurden keine Zauneidechsen innerhalb des Planungsgebietes festgestellt, allerdings finden sich verschiedene Nachweise entlang der nördlichen Gehölzstrukturen am Graben. Des Weiteren wurden verschiedene relevante Fledermausarten und Vogelarten nachgewiesen, wie z.B. die Feldlerche mit 4 Revieren innerhalb des Geltungsbereichs. Die Untersuchung weist auf die Nutzung des Gebietes durch die Fledermäuse als Jagdrevier sowie für Transferwegen hin. Die verschiedenen Vogelarten nutzen das Gebiet ebenfalls als Nahrungshabitat und die vorhandenen Gehölzstrukturen als Lebensstätten. Durch das geplante Wohngebiet werden also die Lebensräume verschiedener nach europäischem Recht geschützter Arten temporär oder permanent verändert.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) festgesetzt, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen werden in der saP sowie unter Punkt „Konfliktvermeidende Maßnahmen“ erläutert. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine nachhaltig messbaren Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten eintreten.

6.4 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. Anlage Karte Nr. 01)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind entsprechend dem Leitfaden (s. Leitfaden Punkt 3.3.1) den verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen mit festgelegten Wertpunkten zuzuordnen.

Die bereits befestigte bzw. versiegelte Straße ist ohne naturschutzfachliche Bedeutung und mit 0 Wertpunkten zu beurteilen (ca. 6 % der Gesamtfläche). Der größte Teil der Gesamtflächen (93%) sind Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung und werden mit 3 Wertpunkten bewertet. Die zwei Obstbäume sind naturschutzfachlich von mittlerer Bedeutung und werden daher mit 8 Wertpunkten beurteilt (100 m² je Baum, insgesamt weniger als 1 % der Gesamtfläche).

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)
Befestigte Straßen	1.929	0
Summe Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung	1.929	
Flur-u. Schotterwege, unbefestigte Zufahrten	670	3
Straßenbegleitgrün	455	3
Ackerflächen	22.864	3
intensiv genutztes Grünland	4.248	3
Summe Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	28.237	
Obstbäume auf intensiv genutztem Grünland	200	8
Summe Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	200	
Gesamtsumme Flächen	30.366	

6.5 Eingriffsminimierung

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und damit Möglichkeiten der Vermeidung sowie zur Minimierung des Eingriffs zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage sowie der Gebäudehöhe (Landschaftsbild),
- Weitgehender Erhalt der Topografie
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs, incl. notwendiger Maßnahmen zum Schutz während der Baumaßnahmen sowie Anlage eines bebauungsfreien Grünstreifens vor den Heckenstrukturen
- Anlegen eines angerartigen Grünzuges mit Baumpflanzungen entlang der Straße
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzgebote mit standortheimischen Laubgehölzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken
- Festsetzung von Retentionsmulden und Regenrückhaltung auf den Grundstücken sowie im Baugebiet zur Vermeidung von Abflussspitzen (Regenrückhalteanlage in Erdbauweise mit Rasenansaat, ohne Dauerwasserspiegel, mit Mönch/Auslassbauwerk mit Drosselorgan)
- Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken
- Dachbegrünung auf Flachdachgaragen
- Verwendung wasserdurchlässige Belagsflächen im Bereich der Stellplätze und Nebenflächen
- Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan, wodurch gleichzeitig eine Eingrünung des Gebietes von Westen erfolgt

6.6 Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Da bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs potentielle Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, sind zusätzlich zu o.g. Minimierungsmaßnahmen weitere Maßnahmen erforderlich, um eine Gefährdung geschützter Arten zu vermeiden. In der vorliegenden saP werden diesbezüglich folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologische Funktionalität aufgeführt (ausführliche Erläuterungen s. Anhang saP, Punkt 6):

- V1: Feldlerche – Baumaßnahmen außerhalb Revier- und Brutzeit (Verbot von März-Juli)
- V2: Zauneidechsen – Vergrämung im Baufeld vor Baubeginn sowie Sicherung vor Wiederzuwanderung
- V3: Avifauna – Baumfällungen nur zwischen 01.10.-28.02 (außerhalb Vogelbrutzeit)
- V4: Fledermäuse – Insekten- und Fledermaus-freundliche Beleuchtung im öffentlichen und privaten Raum (Verwendung von Leuchtmitteln mit Warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin)
- V5: Feldlerche – Entwicklung von 4 Feldlerchenrevieren als Ersatzhabitat im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Verfahrensgebiet
- V6: Avifauna und Zauneidechse – Verbot von Steingärten und Förderung von naturnahen Gartengestaltungen sowie Sicherung des Nahrungsangebots im ökologischen Verbund
- V7: Avifauna – Neuanpflanzung von 2 Obstbäumen (Hochstamm)

6.7 Ermittlung des Eingriffs – Flächenbilanzierung Eingriffsregelung (s. Anlage Karte Nr. 02)

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StMLU 2021) durchgeführt.

Die Ermittlung des Eingriffs nach Leitfaden basiert auf der Bewertung des Ausgangszustandes und der Erheblichkeit der Beeinträchtigung bzw. der Intensität des Eingriffs. Des Weiteren sind

auch die gesamträumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraum und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, ebenso wie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Im Rahmen der Ermittlung werden nur die Flächen einbezogen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes einer Veränderung/ Verschlechterung unterliegen.

In der Karte 02 sind die Flächen entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung dargestellt. Die Intensität des Eingriffs lässt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung ableiten. Da keine GRZ festgesetzt ist, wird die Eingriffsschwere aus der festgesetzten maximal zulässigen Bebauung von 182 m² und der durchschnittlichen Grundstücksgröße von i.M. 584 m² ermittelt, was einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,31 ergibt.

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Bauvorhabens minimiert und Eingriffe teilweise vermieden, was durch den Planungsfaktor bei der Ermittlung des Eingriffs berücksichtigt wird.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Flächengröße des Eingriffs multipliziert mit den Wertpunkten der Bewertung und dem Eingriffsfaktor, abzüglich dem Planungsfaktor (s. Leitfaden Abb. 8).

Bezeichnung und Bewertung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Flächen ohne Eingriff (Ausgleichsflächen sowie randliche Grünflächen)	4.455	3	0	0
Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung (versiegelte Flächen)	1.929	0	0	0
Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Acker, Grünland, Randstreifen)	23.782	3	0,3	21.404
Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Obstbäume)	200	8	0,3	480
Summe	30.366 m²			21.884 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
10 %	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung durch Anpassung/Aktualisierung der Bauleitplanung - Erhalt der bestehenden Grün- und Heckenstrukturen - Erhöhung der Biodiversität durch Schaffung von naturnaher Gestaltung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des B-Plan sowie Festsetzung der Bepflanzung auf öffentlichem und privatem Grund mit heimischen Laubgehölzen - Begrünung von Flachdächern - Insektenfreundliche Beleuchtung - Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerungsmulden und versickerungsfähige Belagsflächen 	Alle Punkte durch textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert
Summe		-2.188 WP
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf		19.696 WP

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Flächenbewertung, der Eingriffsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Planungsfaktor) ergibt sich ein notwendiger Ausgleichsbedarf von insgesamt 19.696 Wertpunkten.

6.8 Festsetzungen ökologischer Maßnahmen zur Kompensation – Flächennachweis für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Anlage Karte Nr. 03)

Im Geltungsbereich vorhandene Flächen eignen sich für die Aufwertung von Biotop- und Nutzungstypen und damit für den Ausgleich. Im westlichen Geltungsbereich (aktuell FI-nr. 304) können intensiv genutzte Ackerflächen mit einer Größe von 3.125 m² aufgewertet werden. Diese Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Ortsrandeingrünung und als verbindendes Element zwischen Ortsbebauung und freier Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereichs werden außerdem auf einer Flächengröße von etwa 18.000 m² die genannten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeführt (öffentliche und private Grünflächen)

Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist von folgender Bewertung auszugehen:

Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche m ²	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	1.305	8	10.440
2	A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	K121	Mäßig artenreicher Saum und Staudenflur	8	640	6	3.840
3	A11	Acker intensiv bewirtschaftet	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.180	6	7.080
Summe Ausgleichsmaßnahme							3.125		21.360

Es sind insgesamt 3.125 m² als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. In der Karte 03 sind die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Außerdem werden weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die nicht über die Fläche qualifiziert werden können, sondern nur verbal-argumentativ beschrieben werden.

Dabei handelt es sich um Maßnahmen die sich aus der saP ergeben:

V5 – Anlage von 4 Feldlerchenrevieren durch die Anlage von Ersatzhabitaten

V7 – Neupflanzung von 2 Obstbäumen als Ersatz

Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Umfang und von der Art her geeignet, den mit dem Vorhaben bedingten Eingriff optimal auszugleichen.

Bei der Gegenrechnung des ermittelten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 19.696 Wertpunkten und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit 21.360 Wertpunkten kann der Eingriff komplett ausgeglichen werden.

6.9 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Wie die festgesetzten Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zum Ausgleich von Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen, wird im Folgenden näher erläutert.

Die Ausführung aller Maßnahmen (A1, V1-V7) soll im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert und mit der UNB abgestimmt werden, um sie naturschutzfachlich korrekt umsetzen zu können.

Die Maßnahme Artenschutz V2 und V5 sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen auszuführen. Sämtliche weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen, spätestens in den Herbstmonaten nach Inbetriebnahme der Erschließung. Während der Anwachsphase in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahme Nr. 1: Gehölz- und Wildblumensaum westlich der geplanten Wohnbebauung:

Als Ausgleichsfläche wird der westliche Teil innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Der 15 m breite Streifen dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes. Diese Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von 3.125 m². Die bestehende Ackerfläche wird durch Pflanzung und Ansaat heimischer Pflanzenarten langfristig strukturreicher und damit deutlich aufgewertet. Außerdem sollen Landschaftselemente wie Hecken, Steinhäufen und Totholz als strukturbildende Maßnahmen umgesetzt werden. Dadurch entstehen unterschiedliche Strukturelemente und Kleinstbiotope, welche möglichst eine Vielzahl von Kleinstlebewesen und Insekten fördern werden, die wiederum den Vögeln und Kleinsäugetern als Nahrung dienen.

Entwicklungsziel: Heimische Heckenstrukturen mit Wildstaudensaum und Wildblumenwiese (extensiv genutztes, artenreiches Grünland) sowie Biotopstrukturen wie Totholzhäufen und Lesesteinhäufen. Zur Entwicklung von abwechslungsreichen und kleinteiligen Strukturen, um möglichst unterschiedliche Lebensräume anbieten zu können.

Maßnahmen:

- Auf der gesamten Fläche: Beseitigen von unerwünschten Beikräutern durch Ackerbrache bzw. mehrmaliges Umbrechen nach Auflaufen der vorhandenen Samenfrucht;
- 1. danach Pflanzung von heimischen Gehölzen (Arten s. Pflanzenliste) als 3-4-reihige Heckenstrukturen auf einem ca. 7 m breiten Streifen, Pflanzabstand ca. 1,50 m, incl. entsprechender Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss; um unerwünschten Aufwuchs zu verhindern kann temporäre Ansaat heimischer Wildblumen (1-2 jährige Arten) erfolgen;
- 2. Ansaat Saum auf einem ca. 3 m breiten Streifen mit heimischen Wildblumenarten aus dem Ursprungsgebiet (zertifiziertes Wildblumensaatgut, z.B. Schmetterlings- und Wildbienenensaum von Rieger-Hofmann mit 100 % Blumen);
- 3. Ansaat Wiese auf einem ca. 5 m breiten Streifen mit heimischem Saatgut (Regiosaatgut, zertifiziertes Wildblumensaatgut, z.B. Blumenwiese 01 von Rieger Hofmann mit 50 % Blumen und 50% Gräsern);
- 4. außerdem fachgerechte Anlage von Lesesteinhäufen und Totholzhäufen (Infos dazu s. Anhang bzw. auf der Internetseite des LFU Bayern: Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhäufen und Steinwälle);

Pflege:

- Saum mit Gehölzen: nach Bedarf 1-malige Mahd des Saums im Spätherbst oder zeitigen Frühjahr, optimalerweise alternierend bzw. abschnittsweise, incl. Entfernung des Mahdgutes; kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln; falls ein Rückschnitt der Gehölze notwendig sein sollte, so sind diese abschnittsweise oder einzeln auf Stock zu setzen, dabei sollte max. ein Drittel der Gehölze zurückgeschnitten werden; Gehölzpflege kann von Oktober bis Februar ausgeführt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit).
- Wiese: 1 bis 2-malige Mahd, in den ersten Jahren ist evtl. eine 3-malige Mahd zur Abmagerung der Fläche notwendig, Mahdzeitpunkt nicht vor dem 01.06. und abhängig vom Entwicklungsstadium, außerdem wirkt sich das abwechselnde Stehenlassen von Altgrasstreifen und eine gestaffelte (abschnittsweise zeitlich versetzte) Mahd sehr positiv auf die Wildtiere aus; incl. Entfernung des Mahdgutes, kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln;

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme wird die Anforderung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V6 zur Sicherung bzw. Steigerung des Angebots an Säuereien und Insekten im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Verfahrensgebiet erfüllt.

Maßnahme Artenschutz V5: Anlage von Ersatzhabitaten für vier Feldlerchenreviere im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Verfahrensgebiet (CEF-Maßnahme):

Diese Maßnahme muss vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ausgeführt werden. Es müssen vier Feldlerchenreviere ausgeglichen werden (da Verlust durch Überbauung, s. saP), d.h. es sind 4 Ersatzhabitate herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewählten Maßnahmen richten sich nach den Schreiben vom 15.01.2021 von der Regierung von Mittelfranken an die Unteren Naturschutzbehörden, mit Angaben zu Mindestanforderungen an CEF-Maßnahmen für Feldlerchen.

Die Auswahl von geeigneten Maßnahmen und Flächen zur Herstellung der Ersatzhabitate erfolgt vor Umsetzung der Maßnahmen im Detail in enger Abstimmung mit der UNB.

Als Ersatzhabitat wird die Anlage von Anlage Blüh- und Brachestreifen mit Flächenbedarf von 0,2 ha/Revier (2.000 m²) in Kombination mit der Anlage offener Bodenstellen (ca. 10 Feldlerchenfenster) vorgeschlagen, d.h. es sind 4 x 2.000 m² Blüh- und Brachestreifen in Verbindung mit 4 x 10 Lerchenfenstern herzustellen.

Maßnahme:

- Anlegen von Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen) im Verhältnis ca. 50 : 50 ;
- Streifenbreite mind. je 10 m, d.h. Größe ca. 20 x 100 m o.ä.;
- Einsaat standortgerechter Saadmischungen regionaler Herkunft mit reduzierter Saatgutmenge (ca. 50 – 70 % der regulären Menge) zur Erzielung eines lückigen Bestands;
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai oder Flächenwechsel), bei Flächenwechsel ist Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu belassen um Winterdeckung zu gewährleisten
- Abgrenzung der Blüh- und Brachestreifen gegenüber den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch ca. 50 cm hohe Pflöcke kennzeichnen
- Außerdem Anlegen von 10 Lerchenfenster als punktuelle Maßnahmen = Anlage von kleinen, nicht eingesäten Lücken im Getreide, pro ha mind. 3 Lerchenfenster mit je ca. 20 m², max. 10 Fenster/ha; Anlage der Fenster durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine, >25 m Abstand zum Feldrand, >50 m zu Gehölzen/Gebäuden, idealerweise in Schlägen ab 5 ha; Bewirtschaftung der Fenster wie der Rest des Schlages

Folgende Kriterien bei der Auswahl von Flächen für den Ausgleich der Feldlerchenreviere sind zu beachten:

- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont (Abstand zu Vertikalstrukturen/Bäumen mind. 50 m, mind. 100 m zu Hochspannungsleitungen)
- Keine engen Talschluchten, bei Hanglage nur im übersichtlichen oberen Teil
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen
- Wegen der Ortstreue der Feldlerche sollte Maßnahmenfläche möglichst in Nähe zu bestehenden Vorkommen liegen, d.h. im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt.
- Bei streifenförmiger Anlage sollen Streifen ca. 10 -20 m breit sein
- Bei flächigen/streifenförmigen Maßnahmen ist auf Düngemittel und Biozide zu verzichten und keine mechanische Beikrautregulierung durchzuführen.

Falls angrenzende Landwirte keine Flächen anbieten können, bestünde die Möglichkeit auf Teilflächen der Gemeinde Ersatzhabitate anzulegen, wie z.B.:

- Fl.-Nr. 1901 Gemarkung Ergersheim, Gesamtflächengröße 16.193 m²
- Fl.-Nr. 1903 Gemarkung Ergersheim, Gesamtflächengröße 23.365 m²
- Fl.-Nr. 1208 Gemarkung Ergersheim, Gesamtflächengröße 10.256 m²

Statt der oben genannten Maßnahme „Blüh- und Brachstreifen mit Lerchenfenstern“ besteht auch die Möglichkeit folgende Maßnahmen je Ersatzhabitat anzulegen:

- Anlage von Blühstreifen – Ackerbrache mit Flächenbedarf von 0,5 ha/Revier, Ausführung der Maßnahmen wie oben beschreiben, Rotation möglich, Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd
- Erweiterter Saatreihenabstand mit Flächenbedarf von 1 ha/Revier: Umsetzung durch dreifachen Saatreihenabstand (mind. 30 cm) vor allem im Wintergetreide, kein Einsatz von Dünger und Pestiziden oder mechanischer Unkrautbekämpfung, keine Umsetzung in Teilflächen möglich, Rotation ist möglich

Maßnahme Artenschutz V7: Neupflanzung von zwei Obstbäumen:

Es ist ein Ersatz für die zwei Obstbäume im östlichen Bereich des B-Plan zu schaffen. Voraussichtlich kann einer der vorhandenen Obstbäume stehen bleiben, da er nahe den geplanten Grundstücksgrenzen und außerhalb der Baufenster liegt. Da eine Beseitigung allerdings nicht ausgeschlossen werden kann (da zukünftig auf Privatgrund), werden zwei freistehende Obstbäume im Bereich der Ausgleichsfläche neu gepflanzt (s. Plan Nr.3 Lage im mittleren Abschnitt neben dem Grünweg. Es sind 2 Stück Hochstamm-Streuobstbäume oder Wildobst verschiedener Arten (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) vorgesehen. Die Artenauswahl erfolgt aus der Pflanzliste (s. Festsetzungen) oder aus der Obstsortenliste des Landkreises NEA. Die Pflanzung erfolgt fachgerecht mit entsprechendem Schutz vor Wildverbiss. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und ggf. regelmäßig fachgerecht zu beschneiden.

Mit dieser Maßnahme wird die Anforderung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V7 erfüllt.

Die Gemeinde Ergersheim verpflichtet sich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten Flächen für die vier Ersatzhabitaten bereitzustellen, die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen und die langfristige Pflege der Flächen durchzuführen. Die Lage der Flächen wird der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend mitgeteilt.

7. Grundbesitz

Alle Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Ergersheim. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

Architekten



Franke und Messmer PartGmbH

Margeritenweg 7 91448 Emskirchen
tel 09104 / 897989 fax 09104 / 897988

Landschaftsarchitekt

Kerstin Gruber Freiraumplanung

Kleinerlbacher Ortsstraße 32 91413 Neustadt/Aisch
Telefon: (09161) 88350-12 Fax: (09161) 88350-19