

Gemeinde Höttingen



B E G R Ü N D U N G **zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet** **“Lachwiesen”** **im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB**

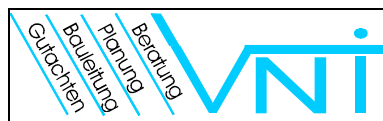
Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Bedarfsermittlung
3. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
4. Möglichkeiten der Innenentwicklung
5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
6. Bauliche Nutzung
7. Erschließung
8. Immissionsschutz
9. Umweltbericht
10. Naturschutz u. Landschaftspflege
11. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlagen:

1. Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag
2. Aufstellung Baulückenerkundung
3. Schallschutzbericht Nr. 14844.4 vom 25.02.2022, IfB Wolfgang Sorge
Nürnberg

Aufgestellt: Pleinfeld, 08.12.2021, Stand 11.05.2022, erg. 02.08.2022
Stand 10.08.2022



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Höttingen und den Ortsteilen besteht ein hoher tatsächlicher Bedarf an Wohnbauland, da im Gemeindebereich seit 22 Jahren wegen unterdimensionierter Abwasseranlagen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden konnten und dadurch die einheimische Bevölkerung aufgrund des niedrigen bzw. nicht vorhandenen Bauplatzangebotes in den vergangenen Jahren abwanderte.

Um den Trend umzukehren ist Gemeinde nun dabei, die Abwasseranlagen mit hohem Aufwand zu ertüchtigen um den Forderungen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen. Die letzten Baugebiete in der Gemeinde sind in den Jahren 1989-2000 erschlossen worden. Das sind die Baugebiete Höttingen "Galgenfeld V" im Jahr 2000 sowie 1989 das Baugebiet "Galgenberg IV". 1994 konnten im Ortsteil Weiboldshausen das Baugebiet "An der Hagenau II" und zuvor im Jahr 1992 im Ortsteil Fiegenstall das Baugebiet "Eichstätter Weg" realisiert werden.

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland zu befriedigen hat die Gemeinde Höttingen beschlossen im Ortsteil Höttingen einen Bebauungsplan im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde, für das Wohngebiet „Lachwiesen“ mit 17 Bauparzellen, aufzustellen.

Den Wanderungsverlusten in der Bevölkerung und der einsetzenden Veralterung soll durch die Ausweisung der geplanten Baugebiet in Weiboldshausen und Höttingen mit der Ansiedelung junger Familien entgegengewirkt werden. LEP (G) 1.2.2.

Dies entspricht auch den Bemühungen der Maßnahmen der Dorferneuerung, bei der Millionen in den ländlichen Raum zur Verbesserung der Lebensqualität und Struktur fließen. Durch die Ausweisung von Baugebieten können wohnortnahe Arbeitsplätze, soziale Einrichtungen, Kindergärten sowie Einrichtungen der Daseinsfürsorge geschaffen oder erhalten werden, die mit hohem Aufwand und Förderung errichtet wurden. Das Dorfleben mit all seinen Facetten, dem Dorfwirtshaus, der freiwilligen Feuerwehr, der Dorfkirchweih und vielem mehr bleibt durch eine stabile Bevölkerung erhalten. Der ländliche Raum soll gemäß LEP 2.2.5 so entwickelt werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebensraum gesichert ist.

Für viele ist die Ausweisung von Bauland im ländlichen Raum die einzige Möglichkeit für bezahlbaren Wohnraum. Bezahlbarer Wohnraum ist jedoch auch ein Grundanliegen der derzeitigen Bundes- und Landesregierung, der die demographische Entwicklung in Deutschland und Bayern zugrunde liegt.

Die Ausweisung am vorgesehenen Standort entspricht aufgrund der Nutzung bestehender Infrastruktur in Verbindung mit der bestehenden Ausweisung im Flächennutzungsplan einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform. LEP (G) LEP (G) 3.1.
Landschaftliche Vorbehaltsflächen werden nicht berührt

In den Sitzungen am 08.12.2021 und 11.05.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 548 Gemarkung Hausen mit einer Größe von ca. 15.000 m² beschlossen. Alternativen zur vorgesehenen Ausweisung bestehen mangels geeigneter Flächen nicht.

Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile LEP (Z) 3.3 (Anbindegebot), Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Baubauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.

Parallel zur geplanten Baugebietsausweisung erfolgt die Ausweisung des Baugebietes „An der Hagenau“ im Ortsteil Weiboldshausen mit 22 Bauplätzen erfolgen.

2. Bedarfsermittlung

Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie Wohnraumsprüche ist der Bedarf unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln.

Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.

Um dem Ziel 1.2.1 sowie Grundsatz 3.1 des LEP zu entsprechen, wird der Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe entsprechend dem ermittelten Wohnbaulandbedarf für den Zeithorizont des Bebauungsplanes entsprechend ermittelt. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sollte sich mit dem Gesamtbedarf auseinandersetzen und den Bedarf beider Planungen in Summe ermitteln.

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl Wohngebäude 2020	348
Anzahl WE 2020	479
Anzahl WE je Wohngebäude 2020	$479/348 = 1,38$ →rd. 1,4
Anzahl EW/WE 2020	$1092/479 = 2,28$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	348	454	1176	2,59
2015	344	470	1148	2,44
2020	348	479	1092	2,28

Demographische Entwicklung

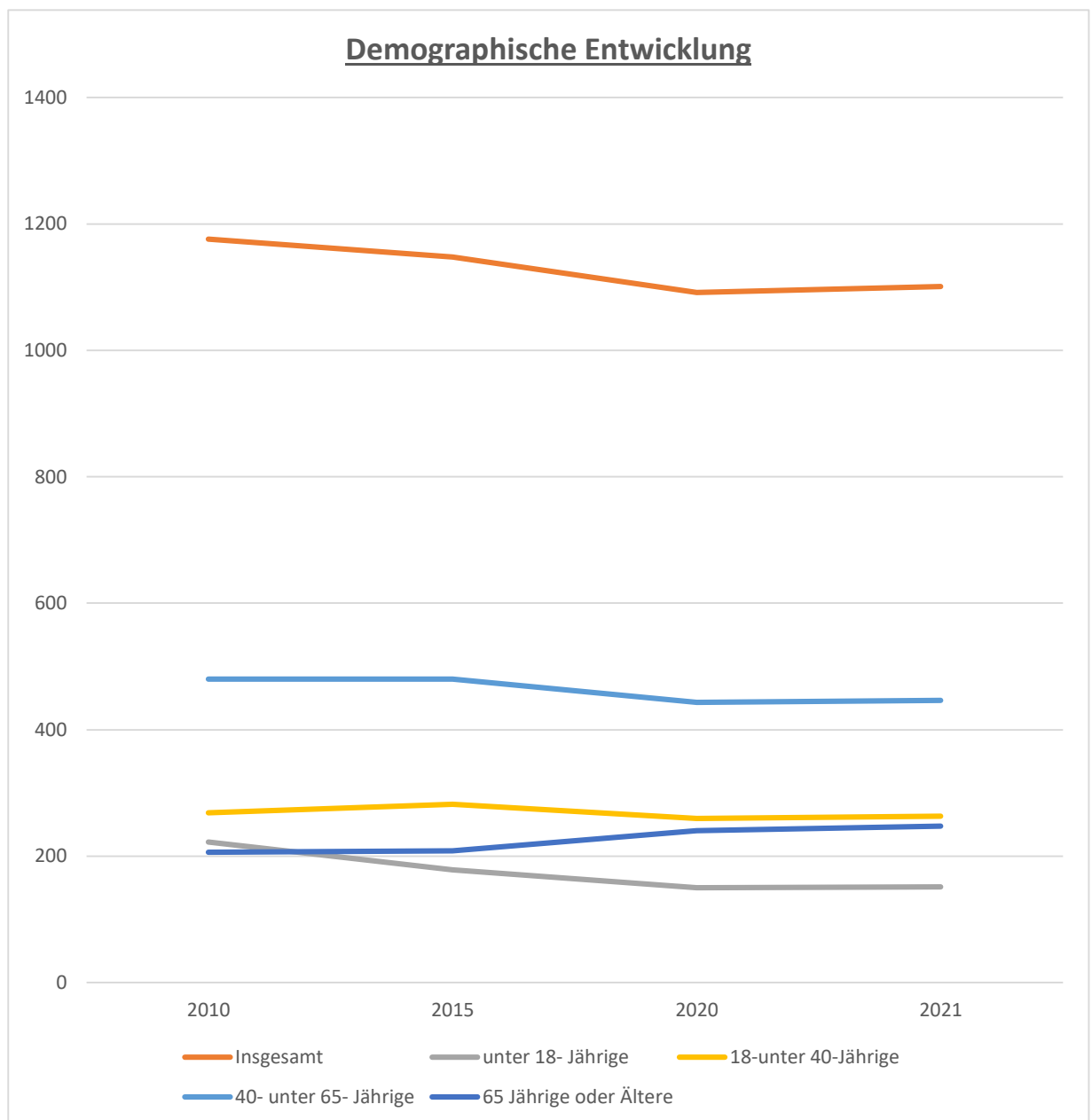
Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010 - 2021 (LfStat)	
2010	1176
2015	1148
2020	1092
2021	1101
Bevölkerungsvorausberechnung 2022 - 2033 (in Klammern Prognose LfSta) bei Verwirklichung der beabsichtigten Bauleitplanungen	
2022	1110
2027	1170
2033	1180 (985)

Altersstruktur

	Insgesamt	unter 18-Jährige	18-unter 40-Jährige	40- unter 65- Jährige	65 Jährige oder Ältere
2010	1176	222	268	480	206
2015	1148	178	282	480	208
2020	1092	150	259	443	240
2021	1101	151	263	446	247

Veränderungen 2010 gegenüber 2021 in Prozent

	-6,38%	-31,98%	-1,87%	-7,08%	19,90%
--	--------	---------	--------	--------	--------



Verfügbarkeit vorhandener Flächenpotentiale

Potentialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene (W-Gebiete zu 100%, MI/MD-Gebiete zu 50%)	1,5 ha (Lachwiesen) 2,1 ha (An der Hagenau III)	Zur Begründung eines aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans unerheblich
Baulücken	8 Höttingen 7 Fiegenstall	Keine Parzelle im Eigentum der Gemeinde, sondern im Privatbesitz, aktuell und in naher Zukunft keine Verkaufsabsicht. Ggf. Bebauung für Eigennutzung. Somit insgesamt keine Aktivierbarkeit von Baulücken
Leerstehende WE	6	Keine leerstehenden Wohneinheiten im Gemeindebesitz, somit nur geringer Aktivierungsansatz 2 WE
Sonstige Nachverdichtungspotentiale (z.B. untergenutzte Grundstücke mit Baurecht)		
Gesamt		2 WE = Zwischenergebnis 1

Bedarf für Neuausweisungen

Bedarf aus der angenommenen demographischen Entwicklung aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere durch Gemeindebürger.
79 EW / 2,28 EW/WE = **35 WE** (Zwischenergebnis 2)

Differenz aus dem ermittelten Bedarf und den aktivierbaren Potentialen im Planungszeitraum ergibt den **Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss**.

35 WE (Zwischenergebnis 2) - **2 WE** (Zwischenergebnis 1) = **33 WE**

Die Gemeinde beabsichtigt eine leichte Verdichtung gegenüber dem bisherigen Siedlungsbestand durch kleinere Parzellenflächen. Aufgrund der räumlichen Ausprägung des Planungsbereichs und der erforderlichen Verkehrsflächen ist die Parzellierung der Flächen jedoch weitgehend vorgegeben.

Bedingt durch die Grundstücksgrößen, die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der zu erwartenden Errichtung von Einfamilienhäusern (durch junge Familien) ist von einer Siedlungsdichte von 14 WE/ha auszugehen.

Bei Verwirklichung der beiden Wohnbaugebiet "Lachwiesen" und "An der Hagenau III" würden sich eine Gesamt-Nettobaulandfläche von ca. 2,6 ha ergeben.

In dem gemeinsamen Gespräch mit der Regierung von Mittelfranken wurde bereits auf folgende Punkte hingewiesen:

Letzte Baugebietsausweisungen der Gemeinde Höttingen:

<u>Höttingen</u>	Galgenfeld V	12/2000	9 Parzellen, davon 3 zurückbehalten
	Galgenfeld IV	07/1989	
<u>Weiboldshausen</u>	An der Hagenau II	06/1994	
<u>Fiengenstall</u>	Eichstätter Weg	11/1992	

Die Aufstellung von Bebauungsplänen war in den vergangenen Jahrzehnten nicht möglich aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Grundstücksflächen sowie der Abwassersituation (begrenzte Kapazität der Kläranlagen). Dies hat sich durch den derzeit laufenden Neubau einer gemeinsamen Kläranlage erledigt.

Die fehlende Verfügbarkeit von Bauplätzen führte zu einer Abwanderung von insbesondere jüngeren Bürgerinnen und Bürgern, die hier keine Möglichkeit zum Verbleib hatten (spiegelt sich u.a. in der Bevölkerungsentwicklung wieder). Zum anderen führte dies zu einer angestauten hohen Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde (derzeit über 150 Bewerbungen). Selbst wenn man von nur rd. 20% konkreten Kaufabsichten ausgehen würde, wären dies bereits rd. 30 Bauplätze, wobei hier der Anteil an (früheren) Gemeindebürgern bei ca. 50% liegt.

Zu beobachten ist auch ein großer Baudruck auch aus den umliegenden Gemeinden aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Bauplätze. Für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist insgesamt von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Seitens der Gemeinde wird daher an der Planung der beiden Baugebiete (rd. 39 Parzellen) festgehalten, da diese auch den Bedarf in der näheren Zukunft (5-8 Jahre) für die Gemeinde noch decken sollen.

3. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

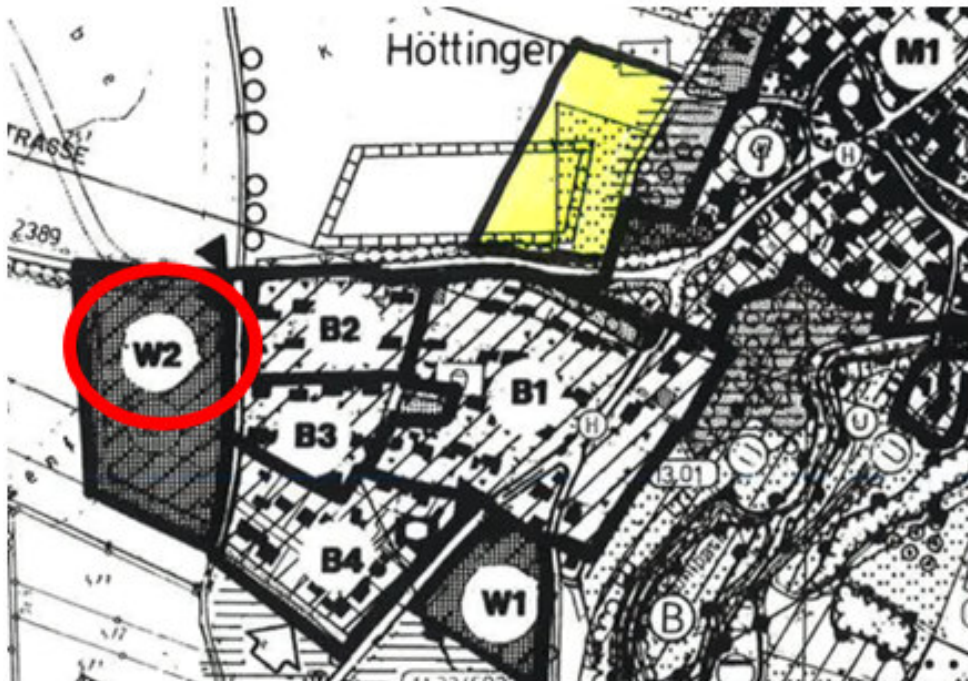
Die Gemeinde Höttingen liegt im Zentrum des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen, fünf Kilometer nordöstlich der Kreisstadt Weißenburg. Die Gemeinde hat einschließlich seiner Ortsteile ca. 1.100 Einwohner und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Ellingen. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Gemeindegebiet.

Höttingen liegt in der Region 8 Westmittelfranken.

Die Struktur der Region 8 soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

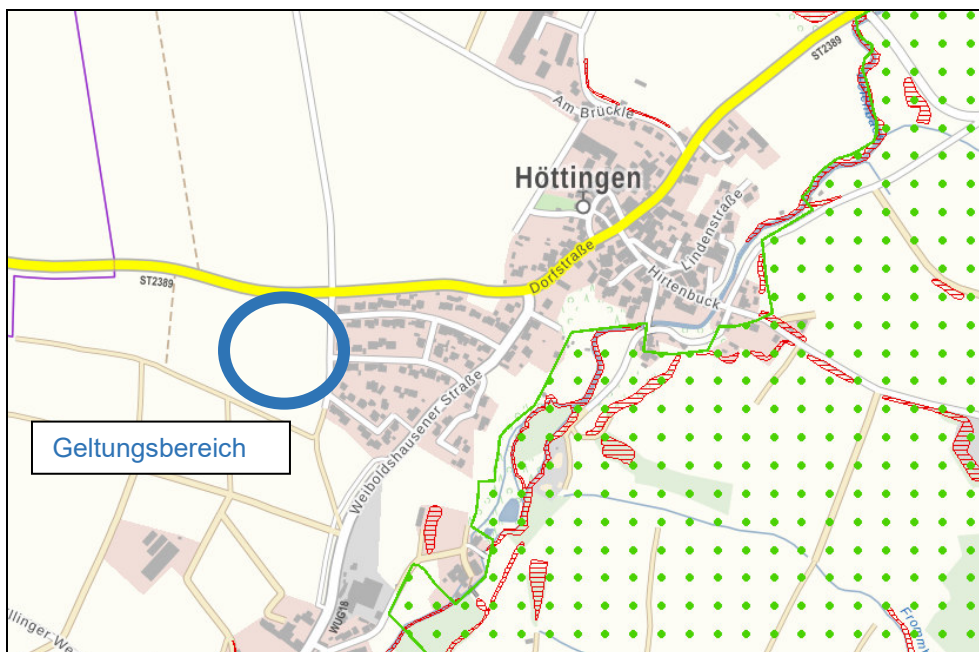
Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Den Zielsetzungen des Anbindegebots ist dadurch Rechnung getragen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Gemeindegebiet liegt am Nordrand des Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG im naturräumlichen Bereich des Vorlandes der Weißenburger Alb.

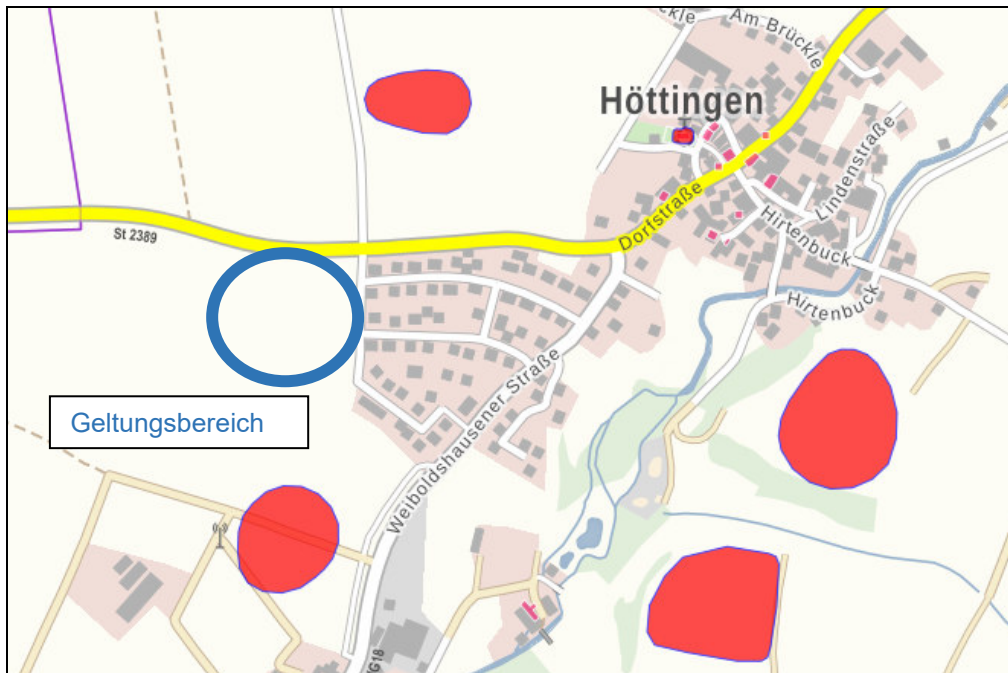


Auszug aus dem Bayernatlas Themenkarte Umwelt mit Darstellung Biotopkartierungen (rot schraffiert)
Landschaftsschutzgebiet Naturpark Altmühltal (grüne Punkte)

Schutzgebiete sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.
Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende

Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.



Auszug aus dem Bayernatlas Themenkarte Planen und Bauen, Baudenkmal, Bodendenkmal,

Im Bay. Denkmal Atlas bestehen für den Geltungsbereich keine Eintragungen.

4. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

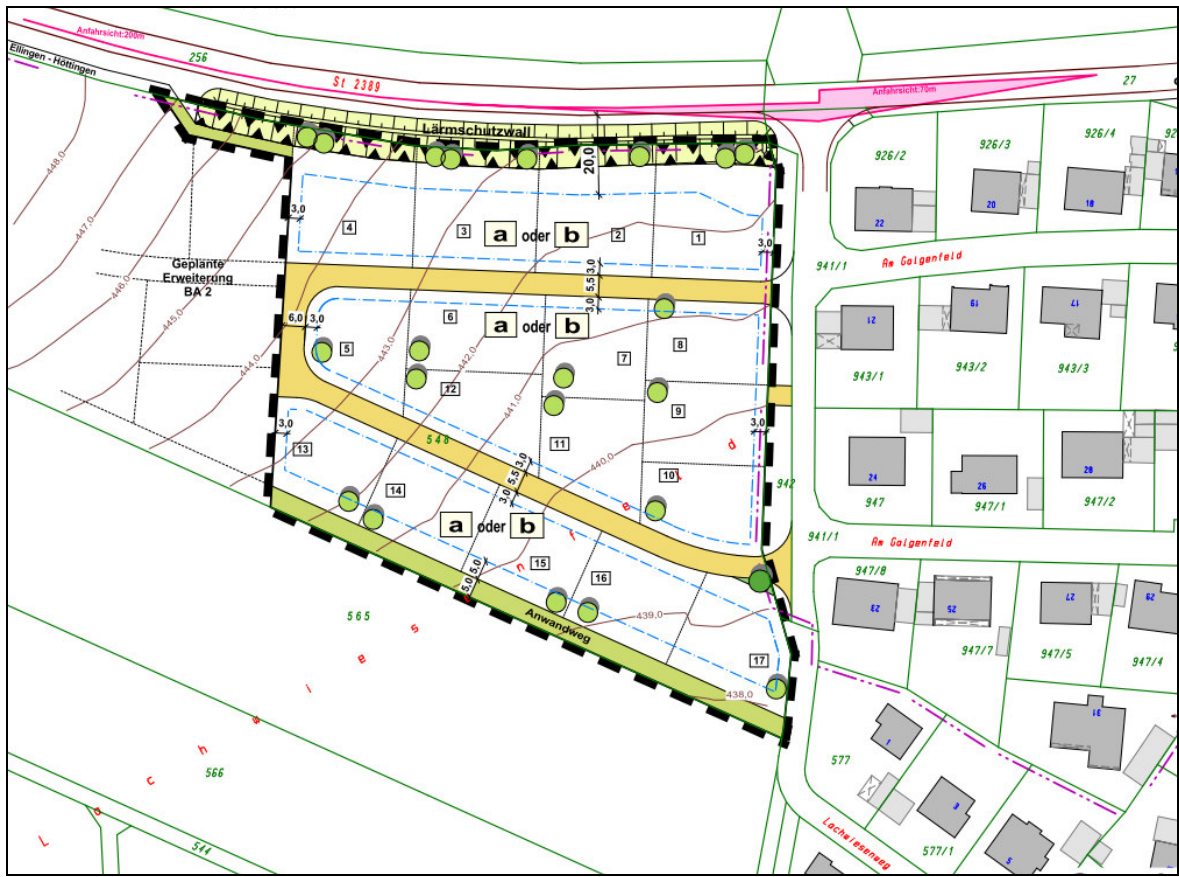
Die Gemeinde Höttingen hat eine schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt und eine Auflistung dazu erstellt. Die Auflistung liegt als Anlage 2 der Begründung bei. Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder Flächen im Kernort noch in den Ortsteilen für die Baulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Eine Alternativausweisung an anderer Stelle scheidet aufgrund des Gebots zur Anbindung an bestehende Strukturen und nicht vorhandener Flächen der Innenentwicklung aus.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Höttingen im direkten Anschluss an eine bestehende Wohnbausiedlung. Der Ortskern liegt ca. 500 m nordöstlich vom Plangebiet. Ein Kindergarten befindet sich in ca. 250 m Entfernung im anschließenden Siedlungsgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 548 der Gemarkung **Hausen** und hat eine Größe von 15.240 m².



Das Gelände ist nach Osten geneigt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße St 2389 begrenzt. Im Osten schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich.

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 4 ausgewiesen.

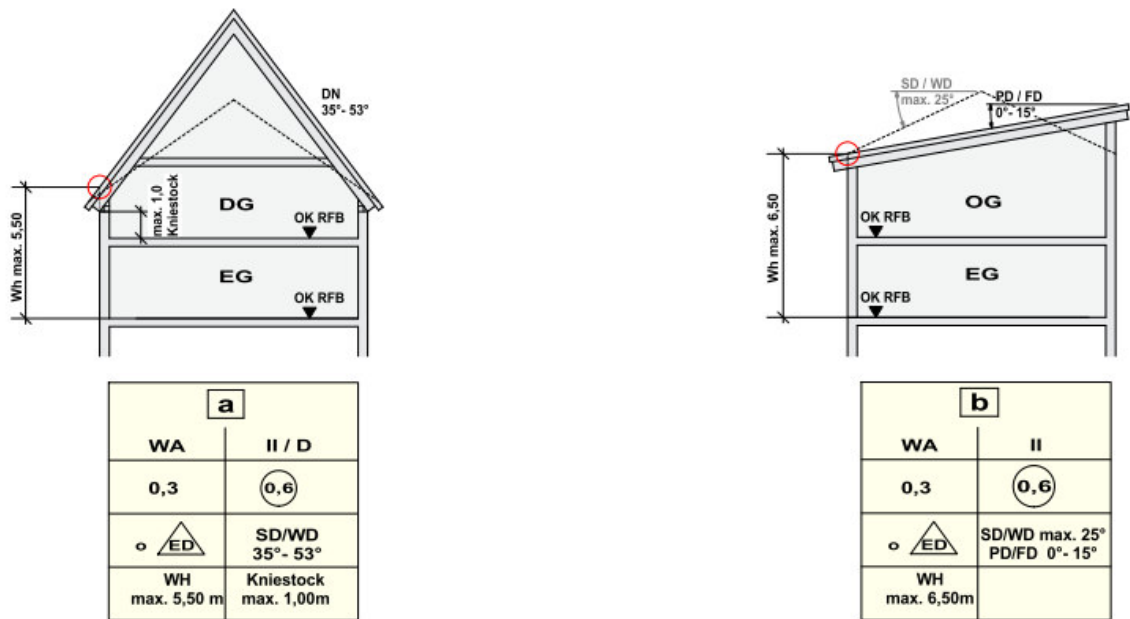
6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Zulässig (als Obergrenze) sind

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a**
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss und
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b**
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.



Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

6.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet WA	1,166	76,51
Öffentliche Verkehrsflächen	0,159	10,43
Anwandweg	0,119	7,81
Lärmschutzwall	0,080	5,25
Geltungsbereich	1,524	100

Nachweis Grundfläche unter einem Hektar

Nettowohnbauland ha	Grundflächenzahl	Grundfläche ha
1,166	0,3	0,350

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2389 und über den Lachwiesenweg.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ellingen durch Erweiterung des bestehenden Netzes in den geplanten Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Höttingen wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden unbelüfteten Teichanlage der Gemeinde Höttingen vollbiologisch gereinigt. Derzeit läuft der Neubau der Kläranlage. Bis zur Fertigstellung der Erschließung und Bau der ersten Wohngebäude ist die Inbetriebnahme der neuen Kläranlage zu erwarten. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet und an die neue Kläranlage Weiboldshausen angeschlossen. Regenwasser wird über Versicker- und Rückhaltegräben behandelt und über bestehende Gräben in den Felchbach eingeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

7.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sind im Gemeindegebiet vorhanden.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

8. Immissionsschutz

8.1 Schallimmissionsschutz entlang der Staatsstraße St 2389

Für das Baugebiet wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht Nr. 14844.4 vom 25.02.2022 liegt als Anlage 3 bei.

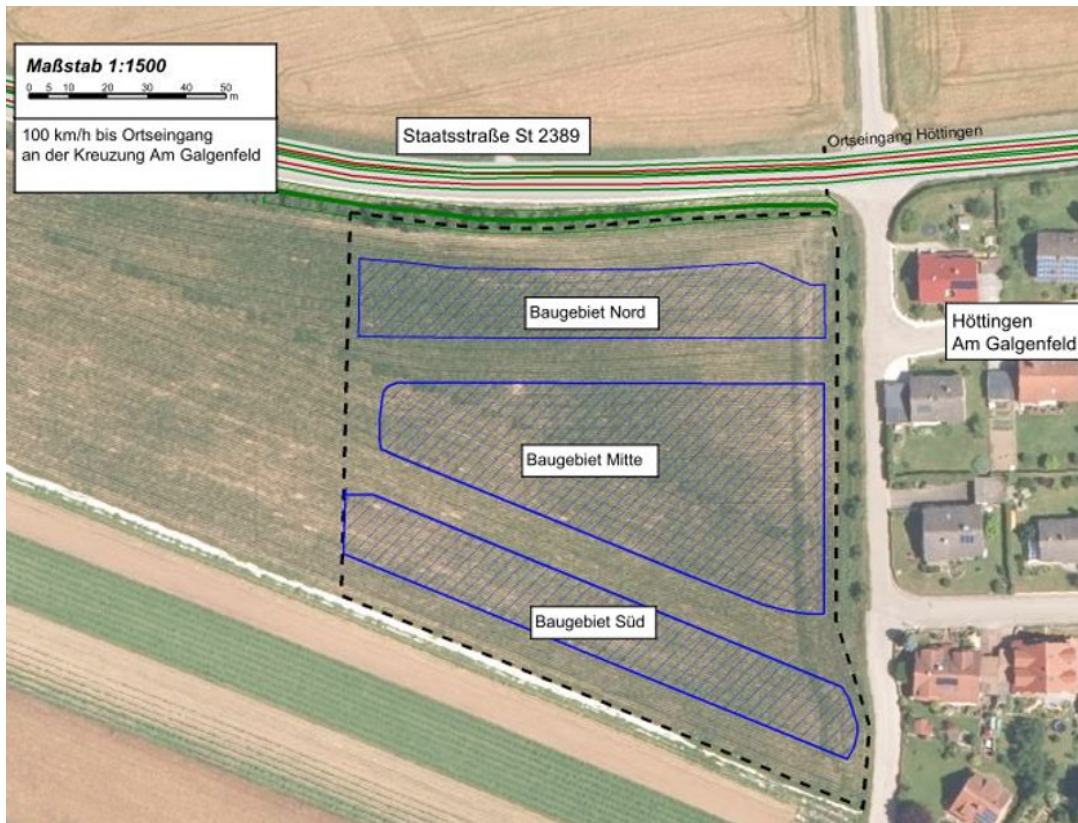
Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung ist **die DIN 18005-1 mit dem Beiblatt 1** heranzuziehen. Demnach sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Gebietsausweisung	Orientierungswerte Low in dB	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40/45 ¹⁾
¹⁾ Der höhere Wert gilt für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschimmissionen		

Ergänzend können im Rahmen einer möglichen Abwägung die nachstehenden Immissionsgrenzwerte nach **§ 2 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** mit herangezogen werden.

Gebietsausweisung	Immissionsgrenzwerte L_{IGW} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	59	49

Für die Berechnung wurde das Baugebiet in die Bereiche Nord, Mitte und Süd aufgeteilt.

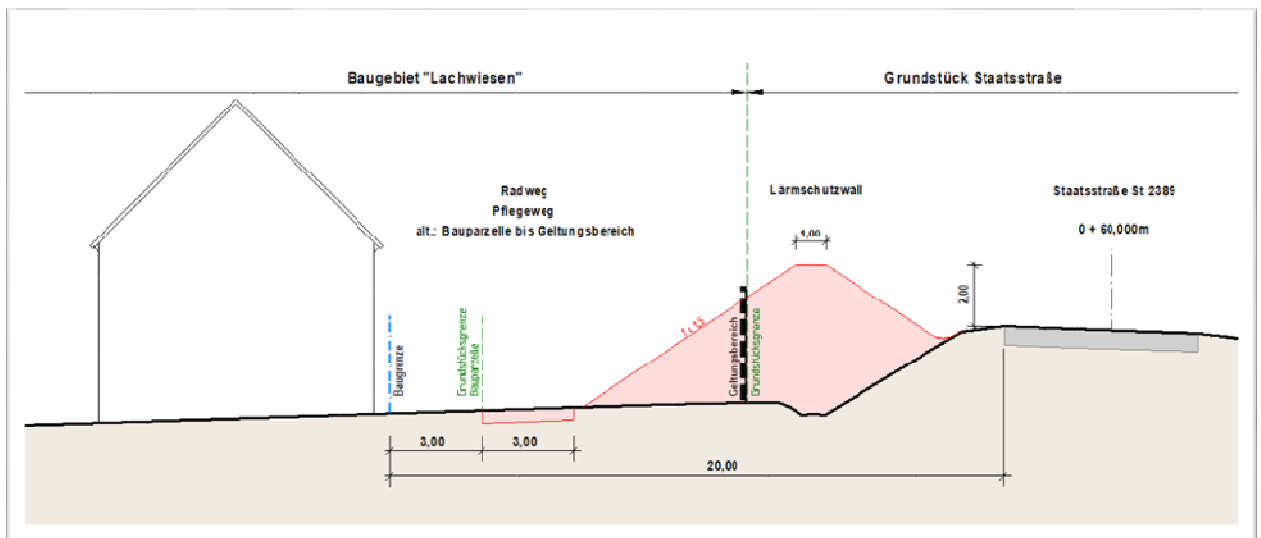


In der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass Lärmschutzmaßnahmen im nördlichen Bereich des Baugebiets notwendig sind, um die Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag- und den Nachtzeitraum des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für Verkehrsgeräuschemissionen einhalten zu können.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) oder Maßnahmen an der Schallquelle geeignet.

Diesem Grundsatz wurde Rechnung getragen, indem das Ortseingangsschild an die Einmündung der Straße „Am Galgenfeld“ versetzt und damit die Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h bis an die Grenze des Baugebiets erweitert wird.

Als weitere aktive Lärmschutzmaßnahme wird ein Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße St 2389 mit einer Höhe von mindestens 2m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, errichtet. Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach kann der Lärmschutzwall zum Teil auf dem Grundstück der Staatsstraße errichtet werden.



Schemaschnitt
Baugeliet – Lärmschutzwall - Staatsstraße

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahme werden die Anforderung der DIN 18005-1 sowie der 16. BImSchV im Tag- und Nachzeitraum im gesamten Baugeliet eingehalten.

8.2 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

8.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen, diese sind zu dulden, 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. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Die Duldung der landwirtschaftlichen Nutzungen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Umweltbericht

Für Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen gelten gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 13.05.2017 nach § 13b BauGB die Regelungen des § 13a BauGB entsprechend.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Flächennutzungspläne können nachgeführt werden.

10. Naturschutz u. Landschaftspflege

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in Anbetracht der Lage des geplanten Baugebiets (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) keine sap erforderlich. Allerdings sind Aussagen zum besonderen Artenschutz mittels einer Vorabschichtung zu treffen.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der geringen Gebietsgröße ist kein Verlust an Habitatsfläche zu erwarten. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen. In der Artenschutzkartierung sind keine nach der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna- Habitat- Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten dokumentiert.

Im Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt oder zu erwarten.

Im Geltungsbereich besteht kein Lebensraum für die Zauneidechse oder für Lurcharten.

Prüfrelevante Käferarten sowie Tag- oder Nachtfalter haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinen Lebensraum

Im Geltungsbereich besteht kein Quartierpotential für Fledermäuse. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Jagdhabitat für Fledermäuse von geringer Bedeutung.

Durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bebauung können bodenbrütende Vögel wie die Feldlerche und das Rebhuhn ausgeschlossen werden.

Die Reviere und Fortpflanzungsstätten von Bewohnern von Heckenlandschaften sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Im Bebauungsplan integriert ist ein Grünordnungsplan. Im Geltungsbereich wurden Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen

11. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.