



Gemeinde Gerolfingen

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 11

„Markt“

Im Ortsteil Aufkirchen
mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Entwurf / Stand 04.02.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEGRÜNDUNG	5
A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	5
A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	6
A3. Vorgaben übergeordnete Planungen.....	7
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	9
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen	11
A4. Bedarfsnachweis.....	12
4.1. Strukturdaten	12
4.2. Altersstruktur der Bevölkerung	12
4.3. Bestehende Flächenpotentiale	13
4.4. Bedarfsbegründung.....	15
A5. Alternativenprüfung.....	15
A6. Planinhalt und Festsetzungen.....	16
6.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO	17
6.3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	18
A7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
7.1. Erschließung	21
7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	21
7.3. Stromversorgung	21
7.4. Wasserversorgung	21
7.5. Löschwasserversorgung	21
A8. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen	22
8.1. Beschreibung des Gebietes	22
8.1.1. Naturräumliche Gliederung.....	22
8.1.2. Bestandsbeschreibung	23
8.1.3. Klima	23
8.1.4. Geologie und Boden.....	23

8.2. Heutige potentielle natürliche Vegetation	24
8.3. Schon- und Schutzflächen	24
8.4. Artenschutzrechtliche Belange	24
8.5. Bestand und Darlegung der Betroffenheit von Arten	24
Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	24
Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.....	25
Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	25
8.6. Grünordnung.....	31
8.6.1. Pflanzgebote und -bindungen	31
8.6.2. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB	32

TEIL B: UMWELTBERICHT	34
B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens	34
B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele.....	34
B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	35
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	35
Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	36
Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.....	36
Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	37
3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	40
B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	45
4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	45
Pflanzgebote und -bindungen	47
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	47
B5. Artenschutz	48
B6. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe	48
B7. Weitere Angaben zum Umweltbericht	49
7.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	49
7.2. Monitoring	49
B8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	49
B9. Literatur	49
Anlagen:	50

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des örtlichen Bedarfs.

In der Gemeinde Gerolfingen sind derzeit kaum Möglichkeiten in gemeindlicher Hand zur Wohnbauentwicklung vorhanden. Im Ortsteil Aufkirchen stellt die vorliegende Fläche die einzige verfügbare Fläche zur baulichen Entwicklung dar. Um der Nachfrage an Wohnraum auch zukünftig Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit überwiegendem Wohnanteil geschaffen werden.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 13 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete Entwicklung des Ortsteils Aufkirchen.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gemeindegebiet Gerolfingen liegt an der Wörnitz südlich des Hesselbergs. Der Ortsteil Aufkirchen liegt ca. 800 m südlich von Gerolfingen. Die beiden Ortsteile sind durch die „Wörnitz“, Gewässer I. Ordnung getrennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Aufkirchen.

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Nutzung im Norden und Westen ist anthropogen geprägt. Im Westen, durch eine Straße abgegrenzt, befinden sich Flurstücke des rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Sattler“ — hier die Teilfläche Mischgebiet Wohnen (MDw).

Nordnordwestlich des Planungsgebietes grenzt ein Spielplatz an.

Im Norden befindet sich das über den B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Gerolfingen ausgewiesene allgemeine Wohngebiet „Im Markt“.

Im Südosten verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Gerolfingen – Aufkirchen – Irsingen und im Südwesten grenzt die Ortsstraße nach Aufkirchen.

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

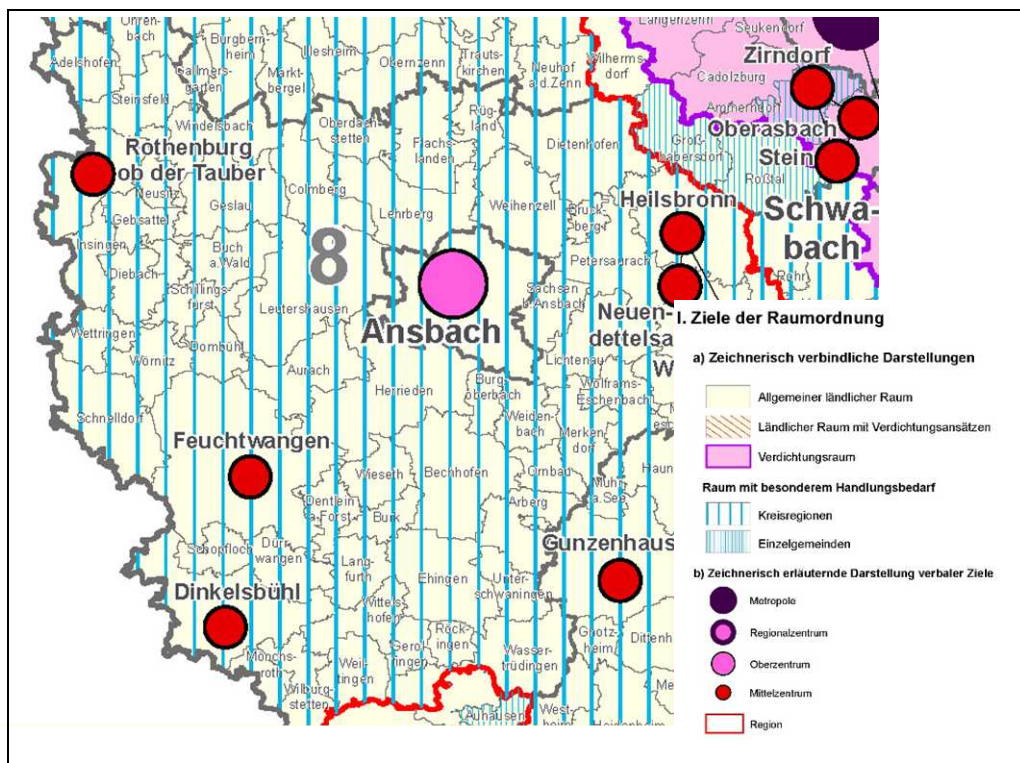
Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,48 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 381, 382, 996, 997 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 995/1 und 998 der Gemarkung Aufkirchen.

A3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Gerolfingen der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Gerolfingen schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine dörfliche Wohnbebauung, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Da Innenentwicklungspotentiale nicht zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) können hier zusätzliche Bauflächen in verträglichem Maße geschaffen werden.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gerolfingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

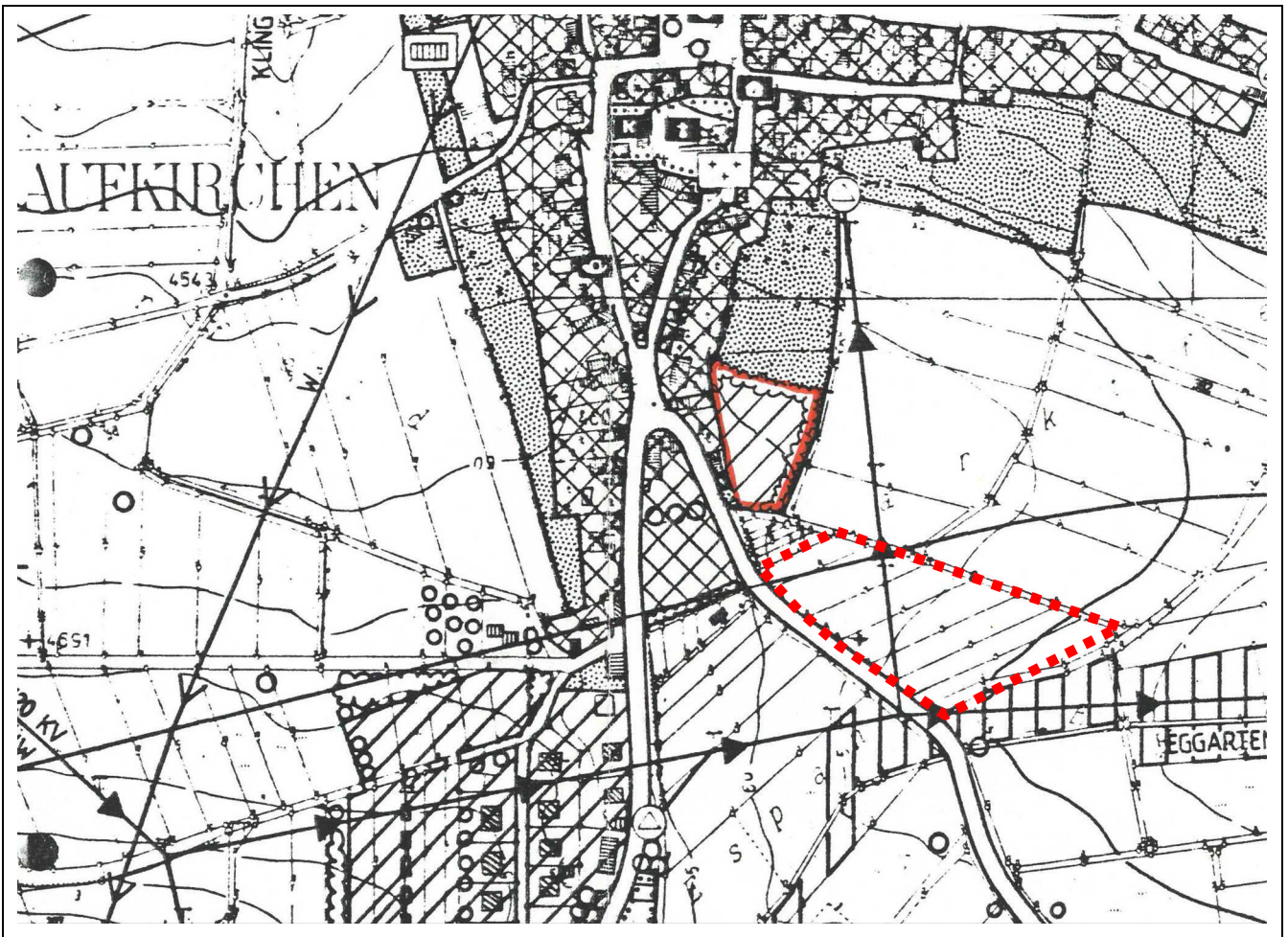
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung für eine dörfliche Wohnbebauung.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Abb. 3



*Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen, mit
Umgriff des Geltungsbereichs, ohne Maßstab*

A4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Strukturdaten

Die Gemeinde Gerolfingen hat lt. Angaben des Statistischen Bundesamtes, Statistik Kommunal, in den letzten 10 Jahren eine gleichbleibende, leicht rückläufige Einwohnerentwicklung. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes, Stand Sept. 2025, hat die Gemeinde Gerolfingen 958 Einwohner.

Die zuletzt wieder ansteigende Bevölkerungsentwicklung begründet sich durch die ansteigende natürliche Bevölkerungsbewegung. Dies findet sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde wieder.

Bei den Wanderungen ist erkennbar, dass es in den letzten Jahren zwar weniger Zuzüge gibt, die Gemeinde aber auch keine fortgezogenen Bürger hat.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen ansteigen.

Ebenfalls entwickelt sich aber auch die Anzahl der 30-40 – jährigen positiv, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist. Der Anstieg der Geburtenrate deutet auf eine vitale Gemeinde mit jungen Familien hin.

Eine Entwicklung der 15-18 – jährigen hält sich konstant, was sich ebenfalls auf die Bautätigkeit in den nächsten 5 – 15 Jahren auswirkt.

Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, sowie Wegzüge zu vermeiden, ist die Bereitstellung von Wohnraum, um die örtliche Nachfrage entsprechend zu decken, zwingend erforderlich.

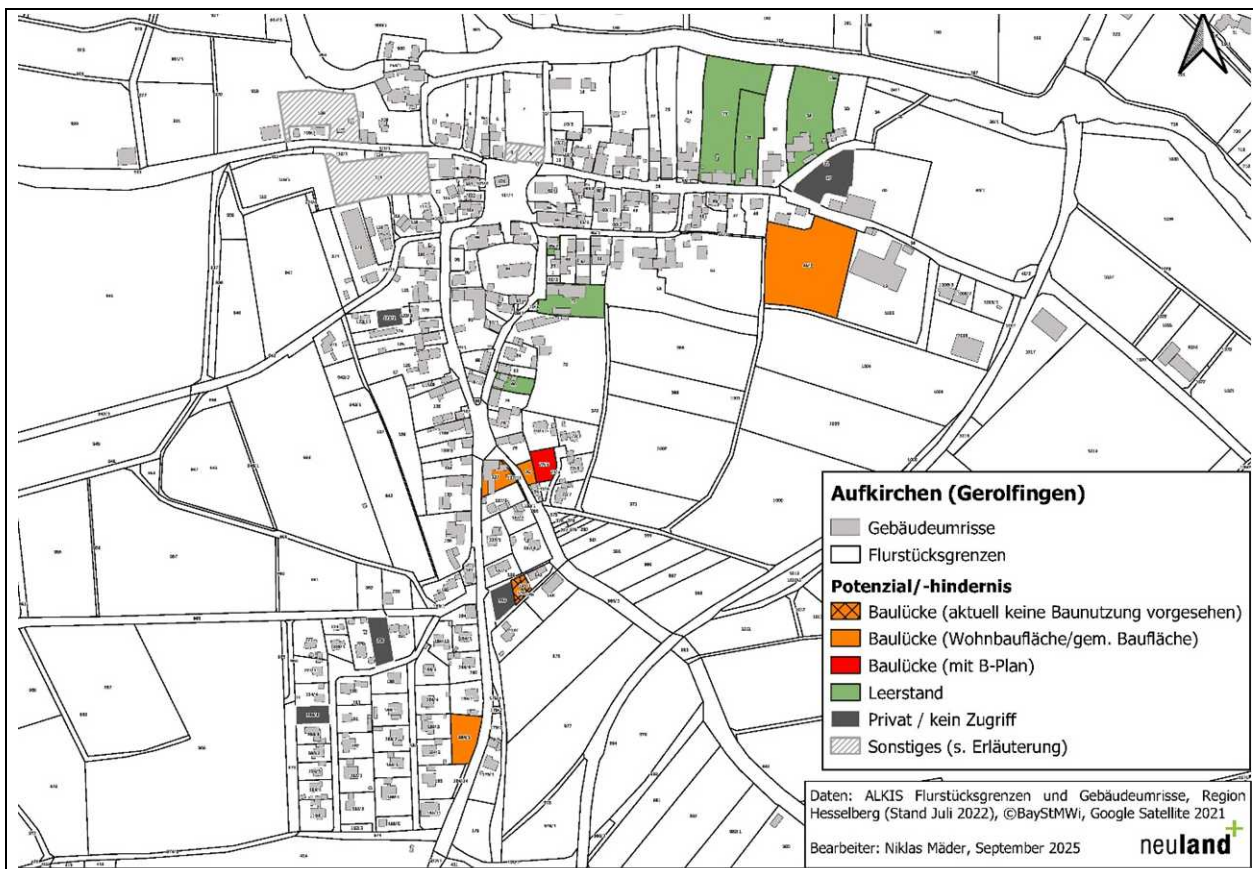
4.3. Bestehende Flächenpotentiale

4.3.1. Innenentwicklungspotentiale

Um die Leerstände, Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotentiale zu erfassen und diesen entgegenwirken zu können, wurden die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gerolfingen kartiert.

Die nachfolgende Abbildung stellt lediglich den Ortsteil Aufkirchen dar.

Abb. 4



Kartierung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gerolfingen für den Ortsteil Aufkirchen, Stand Juli 2022

Im Ortsteil Aufkirchen sind einzelne Leerstände vorhanden, die in Privatbesitz sind. Hier besteht keine Verkaufsbereitschaft zu einem angemessenen Preis. Vor ca. 10 Jahren konnte ein Leerstand von der Gemeinde erworben werden. Hier wurde der Bebauungsplan „Zum Sattler“ aufgestellt, die gemeindlichen Grundstücke konnten alle verkauft werden und sind bebaut.

Die im Baugebiet „Loh“ dargestellte Baulücke wurde bereits bebaut.

Die als private Baulücken dargestellten Flächen befinden sich im Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung. Überwiegend werden diese als Gartengrundstück der jeweiligen Eigentümer genutzt und dienen der privaten Bevorratung.

Die im Nordosten als Baulücke dargestellte Fläche ist mit einer Halle bebaut und wird von dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

In Gerolfingen bestehen einzelne Baulücken in privater Hand, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Diese werden auch von den derzeitigen Eigentümern als Garten oder landwirtschaftlich genutzt. Im letzten Jahr wurden die Bebauungspläne für die Wohngebiete „Amtswiesen“ geändert, um hier eine sinnvolle Nachverdichtung und die derzeit modernen Baustile zu ermöglichen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Trüdinger Weg“, dessen Teilerschließung im Jahr 2018 erfolgte, sind zwischenzeitlich 4 Grundstücke bebaut, es sind aber auch noch einzelne gemeindliche Baugrundstücke vorhanden. Für zwei davon liegen Reservierungen vor.

Neben den klassischen Baulücken besteht eine weitere potentielle Innenentwicklungsfläche, südlich der Kinderschule. Die Gemeinde strebt grundsätzlich eine bauliche Entwicklung dieser Fläche an, scheitert jedoch aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen.

Im Ortsteil Irsingen bestehen 2 Baulücken, die in privater Hand sind und der Entwicklung des Ortsteils dienen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Gerolfingen derzeit, abgesehen von einigen wenigen Baulücken, keine umfangreicheren und vor allem keine gemeindlichen Bauflächen für eine weitere bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

4.3.2. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolfingen sind im Ortsteil Gerolfingen, angrenzend an das Wohngebiet „Amtswiesen“ ungenutzte Wohnbauflächen dargestellt.

Zum einen ist die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen aktuell nicht möglich. Zum anderen soll in beiden Ortsteilen die Möglichkeit zur baulichen Weiterentwicklung bestehen.

Ziel ist es, auch im Ortsteil Aufkirchen, bedarfsgerecht Bauland zur Verfügung zu stellen.

Langfristig stellt die ungenutzte Wohnbaufläche nach wie vor eine sinnvolle Alternative dar und eine Entwicklung der Fläche entspricht grundsätzlich der gemeindlichen Zielsetzung. Diese stellt eine sinnvolle nordöstliche Ortsabrundung dar. Die Wohnbaufläche wurde bisher abschnittsweise, bedarfsgerecht entwickelt und auch die verbleibende Fläche soll als langfristiges Planungsziel der Gemeinde Gerolfingen im FNP weiterhin, zumindest größtenteils, als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Eine Teilfläche von ca. 5.600 m² kann im Zuge des Verfahrens jedoch sinnvoll zurückgenommen werden. So bleibt für eine weitere bedarfsgerechte Erweiterung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und der Abstand zu den bestehenden Gewässern kann vergrößert werden und als Grünfläche entwickelt werden.

4.4. Bedarfsbegründung

Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum sowie die Bereitstellung modernen Wohnraums für Familien, Junge Erwachsene und Senioren ist erforderlich um die Entwicklung des ländlichen Raums zu fördern und Abwanderungen entgegenzuwirken. Das dörfliche Wohngebiet soll dem örtliche Bedarf dienen.

Strukturwandel und demografische Trends rechtfertigen gezielte Innen- und Außenentwicklung.

Das geplante Gebiet ergänzt die bereits bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll (gute verkehrliche Anbindung) statt einzelne Flächen zu zersplittern. Die vorhandene Infrastruktur (Straßen, und Versorgung) lässt sich im Bereich des geplanten Gebietes sinnvoll erweitern.

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine organische Entwicklung, um Wohnraum für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

A5. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Gerolfingen ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer Folgenutzung zuzuführen. Derzeit stehen jedoch keine verfügbaren Alternativen in ausreichender Form im Innenbereich zur Verfügung (vgl. Punkt 4.3)

Neben der Nutzungsmöglichkeit der Innenpotentiale, wurden im Ortsteil Aufkirchen im Vorfeld auch mehrere Alternativen im Außenbereich, zur Erweiterung der dörflichen Wohnbebauung geprüft.

Nördlich grenzt die Wörnitz, Gewässer I. Ordnung. Eine bauliche Entwicklung ist hier im Wesentlichen aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für ein 100 jährliches Hochwasser nicht möglich.

Eine mögliche Alternative im nördlichen Bereich des Ortsteils stellt die Flurnummer 115 dar. Diese ist jedoch abwassertechnisch nicht erschlossen und wurde nicht weiterverfolgt, da die technische Erschließung sehr aufwendig ist.

Eine weitere Möglichkeit stellt die Flurnummer 72 im Nordosten dar. Hier besteht aktuell noch eine Nutzung des derzeitigen Eigentümers und steht daher nicht zur Verfügung. Bei eventueller Nutzungsaufgabe ist hier langfristig eine bauliche Entwicklung denkbar.

Weitere Flächen im Süden des Ortsteils (Flurnummern: 943, 961 oder 976) stellen grundsätzlich eine Alternative dar. Hier besteht derzeit keine Verkaufsbereitschaft, so dass die Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen aktuell nicht zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden können.

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes konnten von der Gemeinde erworben werden und stellen derzeit die einzige verfügbare Fläche zur baulichen Entwicklung dar.

Die geplante Fläche ist südöstlich durch die Umgehungsstraße begrenzt. Mit der möglichen Entwicklung auf der Flurnummer 976 zu einem späteren Zeitpunkt, kann hier eine geschlossene südliche Ortsabrundung geschaffen werden.

Es gibt aktuell im Gemeindegebiet Gerolfingen keine andere Lösung zur Entwicklung von Bauflächen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Entwicklung des Ortsteils und schließt nordwestlich an die bestehende Bebauung an.

A6. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Markt“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

6.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gemäß der Darstellung im Planteil als „dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Das Areal wird gemäß dem Planungsziel als ein dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden kleinen gewerblichen Nutzungen. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichwertig sein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Mit dem geplanten Baugebiet soll die ländliche Bebauung fortgeführt werden. Bei dem angrenzenden Baugebiet „Zum Sattler“ handelt es sich ebenfalls um ein Dorfgebiet.

Der Ortsteil Aufkirchen soll seinen ländlichen Charakter behalten und nicht zu einem reinen Wohngebiet ohne Bezug zur Landwirtschaft werden. Weiterhin bietet das dörfliche Wohngebiet Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe vor späteren Beschwerden neuer Anwohner.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,6 wird nicht ausgeschöpft. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen, besonders im Bereich der Nachbarbebauung und zur Wahrung des dörflichen Charakters kann dadurch eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und die im Gemeindegebiet bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur gesichert werden.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Gebiete weitestgehend fortzuführen. Es ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant.

Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Wandhöhe von 7,0 m die maximal zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude von 10,0 m bestimmt.

Mit der Planung soll eine bedarfsorientierte Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Einzelhäuser errichtet werden.

6.1.4. Erschließung

Die zur Erschließung des dörflichen Wohngebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Ringweg mit Anbindung an einen bestehenden Ortsweg. Dieser muss im Zuge der Erschließung noch geringfügig ausgebaut werden und ist deshalb ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Materialien und Farben der Hauptgebäude und Nebengebäude sowie zu den Einfriedungen, Freilächengestaltung und Entwässerung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

Die Vorschriften zur Einfriedung betreffen lediglich die zu den öffentlichen Verkehrsräumen. Die Einfriedungen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen sollen nicht zu dominant wirken und eine Mindestqualität in der Ausführung haben.

Zu den übrigen angrenzenden Grundstücken gilt das allgemeine Baurecht nach der Bayerischen Bauordnung, wonach Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und

Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sogar verfahrensfrei sind.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Die Brauchwasserzisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Pflicht zur Brauchwassernutzung ergeht daher aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

6.3.1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Vorhaben liegt zwar außerhalb des ehemals befestigten Ortskerns von Aufkirchen bzw. der damit verbundenen Bodendenkmäler D-5-6929-0212 und D-5-6929-0213, jedoch zeichnet sich die Landschaft beiderseits der Wörnitz und im Umfeld des Hesselberges als landschaftsprägendes Bodendenkmal (Inv. Nr. D-5-6929-0084) durch eine lokale Siedlungsgunst aus, die sich auch in der hohen Denkmaldichte widerspiegelt.

Doch neben bislang bekannten Bodendenkmälern sind in dieser Region den Umständen nach noch mit einer wesentlich größeren Anzahl an vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen anzunehmen. Hierauf weist u.a. im mittelbaren Umfeld des Plangebietes auch die denkmalfachliche im Zuge eines Neubaus einer landwirtschaftlichen Biogasanlage im Osten von Aufkirchen hin (M-2024-538-1_0).

Hierbei konnten mehrere fundführende Kolluvien dokumentiert werden, die auf eine bisher unbekannte Siedlung der Spätbronzezeit und römischen Kaiserzeit unklarer Ausdehnung auf dem Hang zwischen dem Aufkirchner Ortskerns und der Umgehungsstraße Gerolfingen-Irsingen hindeutet. Folglich sind im Plangebiet zugehörige Bodendenkmäler zu vermuten. Ferner könnte ein vermeintlicher Lanzenfund vermutlich des jüngeren Neolithikums auf der Fl.Nr. 977 südwestlich des Plangebietes einen schnurkeramischen Bestattungsplatz mit locker gestreuten Grabgruppen in diesem Bereich anzeigen.

Daher ist der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege nicht ausreichend. Denn im Bereich von Bodendenkmälern sowie in

Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

6.3.2. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

Die 20 kv- Leitung inkl. Schutzzone ist nachrichtlich im Planteil dargestellt. Die Schutzzone liegt außerhalb der Baugrenze. Da für diese Leitung ohnehin der Rückbau geplant ist, sind hier keine Konflikte zu erwarten.

6.3.3. Immissionen / Emissionen

Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

In der Gemeinde Gerolfingen bestehen nach wie vor aktive landwirtschaftliche Betriebe. Diese befinden sich im Wesentlichen am östlichen Ortsrand von Aufkirchen mit mind. 180 m Entfernung zum geplanten dörflichen Wohngebiet.

Aufgrund des bestehenden Abstandes ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen im geplanten dörflichen Wohngebiet zu rechnen. Auf die Duldungspflicht der Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

Für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet sind entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie das Auftreten von 10% der Geruchsstunden zulässig.

Im Dorfgebiet sind 15% der Geruchsstunden als hinnehmbar anzusehen. Die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes liegt folglich zwischen 10% und 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten. Da bei vorliegender Planung als Art der baulichen Nutzung ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt wird,

sind in dem geplanten Gebiet zwischen 10% und 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten hinzunehmen.

Bestehender Spielplatz:

Durch die Spielplatznutzung kann es zu Lärmbelästigung aufgrund spielender Kinder kommen. Durch die Nutzung zu Tagzeiten, können hier die Konflikte minimiert werden.

Weiterhin ist der Spielplatz durch die bestehende Obstbaumreihe von der geplanten Bebauung getrennt. Die Baugrenzen sind ebenfalls von der nordwestlichen Grenze abgerückt. Durch die nachrichtliche Darstellung des Spielplatzes sind die Bauwerber frühzeitig über die Lage des Spielplatzes informiert.

Bestehende Freiflächen PV-Anlage:

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Freiflächenphotovoltaikanlage, in mindestens 400 m Abstand zur geplanten Bebauung. Eine Blendwirkung kann zum einen aufgrund der topografischen Lage ausgeschlossen werden; die PV-Anlage befindet sich ca. 10 m tiefer als das Plangebiet.

Zum anderen liegt die Anlage östlich des Gebietes. Aufgrund der Südausrichtung der Module sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zusätzlich wird die Bebauung durch die südwestliche Eingrünung von eventuell auftretenden Blendereignissen geschützt.

Hinweise zum Einbau von Luft - Wärmepumpen:

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schallleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Die Anzahl der Bauherren, die sich bei der Auswahl der Heiztechnik für eine Luft-Wärmepumpe entscheiden, ist in den letzten Jahren gestiegen. Hinsichtlich nachbarlicher Belange bzw. des Schutzes der durch Luft-Wärmepumpen verursachten Schallemissionen wird diese Festsetzung getroffen.

A7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des dörflichen Wohngebiets erfolgt über die bestehende Ortstraße. Zur Inneren Erschließung des Gebiets ist eine Ringstraße geplant. Da es sich um eine Erschließungsstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung, ohne Durchgangsverkehr, sondern lediglich mit Anwohnerverkehr handelt, ist hier kein großes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Bei verminderter Geschwindigkeit ist der Begegnungsverkehr PKW-LKW bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m möglich. Somit ist auch die Durchfahrt bei parkenden Autos möglich.

7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Osten geleitet und gedrosselt abgegeben. Ergänzend dazu sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

7.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

7.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung (auch Löschwasser) zu achten.

7.5. Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

7.6. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.7. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

Es liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten 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).

7.8. Überflutungen in Folge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir verweisen daher auf den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ und auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Der natürliche Ab-lauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grund-stücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

A8. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen

8.1. Beschreibung des Gebietes

8.1.1. Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zum Vorland der südlichen Frankenalb (110-A). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 455 m über NN.

8.1.2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Aufkirchen. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende gemischte, dörfliche Bebauung von Aufkirchen an. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße Gerolfingen – Aufkirchen – Irsingen, im Südwesten durch die Ortsstraße nach Aufkirchen begrenzt.

Nördlich und südlich vom Geltungsbereich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Östlich vom Geltungsbereich, nach der Gemeindeverbindungsstraße liegen Flächen mit Obstgehölzen.

Der Geltungsbereich wird derzeit weitgehend als Acker genutzt. Am westlichen Rand steht eine Gruppe von älteren Obstgehölzen auf einer Grünfläche.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,48 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 381, 382, 996, 997 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 995/1 und 998 der Gemarkung Aufkirchen.

8.1.3. Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).

Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

8.1.4. Geologie und Boden

Das Planungsgebiet gehört zu den Talbereichen. Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe. Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheriensichten. Sie bilden die flach auslaufenden Unterhänge und zahlreichen flach-inselartigen Erhebungen des Wörnitztales und der kleineren Flusstäler. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den flach ansteigenden und mehr oder weniger ebenen Abschnitten.

Die Talfüllungen werden ausschließlich als Grünland genutzt. Die Grenze Estheriensichten/Talfüllungen entspricht ungefähr der Acker/Grünlandgrenze.

Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.

8.2. Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen führen die jeweiligen Standortbedingungen zur Entwicklung einer ganz bestimmten stabilen Vegetationsgesellschaft, die als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet wird. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzunehmen.

8.3. Schon- und Schutzflächen

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Schon- und Schutzflächen, Bay. Biotopkartierung

Im Geltungsbereich und näheren Umkreis (ca. 200m) liegen keine Schutzflächen und in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

8.4. Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Frau Anita Schäffer, Bachmann Artenschutz GmbH ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum im Zeitraum April bis Juni 2023 viermal besucht (14.04., 29.04., 17.05., 02.06.). Diese Begehungen erfolgten ausschließlich bei zur Erfassung der jeweiligen Artengruppe geeigneter Witterung.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

8.5. Bestand und Darlegung der Betroffenheit von Arten

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet Vorkommen von **Fledermäusen** möglich.

An den Hecken und Gehölzen im Nordwesten und Südosten angrenzend an das Vorhabensgebiet sowie über offenen Flächen sind nahrungssuchende Fledermäuse zu erwarten. Die Lebensstätten der Tiere liegen ggf. im bereits besiedelten Bereich und somit außerhalb des Vorhabensgebiets, sodass durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen entstehen. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen jagender Fledermäuse werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet konnten verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden.

Als Brutlebensraum eignen sich die Flächen des Vorhabensgebiets generell für bodenbrütende Feldvögel. **Feldlerchen** oder andere Bodenbrüter konnten bei den Begehungen jedoch nicht festgestellt werden.

In den Hecken und Gehölzen im Südosten angrenzend an das Vorhabensgebiet wurden zahlreiche Vogelarten erfasst, die das Offenland zudem zur Nahrungssuche nutzten, darunter die saP relevanten Arten **Bluthänfling**, **Gartenrotschwanz**, **Goldammer**, **Star** und **Haussperling**. Brutreviere konnten im Untersuchungsgebiet nicht identifiziert werden. Für die Gehölze jenseits der Straße im Süden wird nicht von einer Beeinträchtigung dieser Habitats ausgegangen. Weitere Nahrungsgäste in den Flächen waren **Turnfalke**, **Mehl-** und **Rauchschwalbe**. Die Lebensstätten dieser Arten werden an Gebäuden der vorhandenen Besiedlung angenommen, sie werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die anderen erfassten Arten werden als „Allerweltsarten“ (siehe Kapitel 1.1.) eingestuft. Bei diesen Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt bzw. sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population durch Störung nicht signifikant verschlechtert.

Eine potenzielle Betroffenheit der Nahrungsgäste und „Allerweltsarten“ durch das Bauvorhaben im Sinne des Tötungsverbots kann bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ausgeschlossen werden.

Tabelle: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten, Legende siehe Abkürzungsverzeichnis am Beginn dieses Fachbeitrags.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Status	RL D	RL BY	Erhaltungszustand
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Nahrungsgast	2	3	schlecht
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Nahrungsgast	3	V	unzureichend
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Nahrungsgast	-	V	gut
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Nahrungsgast	V	V	unzureichend
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Nahrungsgast	3	3	schlecht
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Nahrungsgast	V	3	unzureichend
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Nahrungsgast	-	3	gut
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Nahrungsgast	-	-	gut

fett streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)



Abbildung 7: Verortung aller beobachteten, saP-relevanten Vogelarten, Quelle Luftbild: OpenStreetMaps.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren. Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Fazit

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen
- Zusammenhang gewahrt bleibt,

- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Gehölzfällungen sind ggf. außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und während des Baubetriebs
M02: Die kleine Streuobstfläche (8 Bäume) im Nordwesten des Vorhabensgebiets muss erhalten bleiben. Zum Schutz der Bäume muss während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen fixen, nicht verrückbaren Zaun (kein Bauzaun!) von der Baustelle abzutrennen. Falls die Bäume für das Vorhaben gefällt werden müssen, sind im Begleitgrün der neuen Wohnanlage pro Baum drei neue Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Das aus den gefälltten Bäumen entstandene Totholz sollte seitlich auf geeigneter Fläche aufgeschichtet liegen gelassen werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen, dauerhaft
M03: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Fruchtetragende Gehölze sind zu bevorzugen.	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M04: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung,	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung und dauerhaft

Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Bei Glasflächen > 3-6 m² ist das Risiko von Vogelschlag an Glas signifikant erhöht. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017).		
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Beleuchtung entlang der linearen Gehölzstrukturen zu beachten: ○ Lampen müssen ein geschlossenes Lampengehäuse haben, das Lampengehäuse darf im Betrieb nur eine Oberflächentemperatur von maximal 60°C erreichen. ○ Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden. ○ Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht. ○ Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche	Vermeidung (verpflichtend)	Beachtung bei der Planung, während der Bauphase und dauerhaft

Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar. ○ Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warm- weiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.		
M06: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung bei der Planung und während der Bauphase
M07: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere dauerhaft abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.	Empfehlung	Beachtung bei der Planung und dauerhaft
M08: Die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und ggf. Hausgärten sollte auf eine generelle Förderung von Artenvielfalt durch Strukturen und heimische Pflanzen (v.a. Gehölze) abzielen. Insekten- und vogelfreundliche Gärten (u.a. Nahrung, Nisthilfen) erweitern das Angebot von geeignetem Lebensraum für die bereits in den vorhandenen Gehölzen angrenzend an das Vorhabensgebiet vorkommenden Vogelarten. Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden.	Empfehlung	Beachtung bei der Planung und dauerhaft

Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.		
---	--	--

(Zitiert aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verf. A. Schäffer)

8.6. Grünordnung

8.6.1. Pflanzgebote und -bindungen

Die bestehenden Obstbäume am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Verwendet werden die in den Hinweisen unter Punkt 5 angegebenen Gehölz- und Baumarten.

Um eine ausreichende Eingrünung und innere Durchgrünung zu gewährleisten, werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

1. Pflanzgebot 1 „Eingrünung Einzelgrundstücke“

Je Grundstück wird mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

2. Pflanzgebot 2 „Eingrünung dörfliches Wohngebiet“ (Ausgleichsmaßnahme

3. Baumreihe)

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung laut Artenauswahlliste zu pflanzen.

4. Pflanzgebot 3 „Eingrünung dörfliches Wohngebiet“ (Ausgleichsmaßnahme Mesophile Hecke)

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine dreireihige Hecke mit heimischen Gehölzen laut Artenauswahlliste zu pflanzen

Bei den Pflanzqualitäten für die Pflanzgebote sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 18-20)
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-125 cm.

8.6.2. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Markt“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Dörfliches Wohngebiet:

Aufgrund der GRZ von 0,4 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgesetzt.

Regenwasserrückhaltung:

Für die Regenwasserrückhaltung im Nordosten des Geltungsbereiches werden 400m² als Eingriff gerechnet.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffs- faktor/GRZ	Kompensations- bedarf in Wertpunkten
intensiv bewirtschafteter Acker A11	2	10.081	0,4	8.065
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211	6	616	0,4	1.478
Verkehrsfläche versiegelt V11	0	390	0,4	0
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				9.543

Ausgleichsmaßnahmen

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des dörflichen Wohngebietes wird eine dreireihige Hecke (4,5 m breit) aus heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

Baumreihe mit heimischen Bäumen Mittlere Ausprägung

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung laut Pflanzliste zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe alter Ausprägung (B313).

Ausgleichsflächenberechnung

Das dörfliche Wohngebiet wird nach Osten mit einer dreireihigen Wildhecke, nach Norden mit einer Baumreihe eingegrünt.

Standort/ Ausgangs- zustand	Bewertung Ausgangs- zustand in WP	Prognose- zustand	Bewertung Prognose- zustand in WP	Fläche (m ²)	Auf- wertung	Ausgleichs- umfang in Wert- punkten
intensiv be- wirtschafteter Acker A11	2	Mesophile Hecke B112	10	480	8	3.840
intensiv be- wirtschafteter Acker A11	2	Baumreihe mit heimischen Bäumen alter Ausprägung B313	12-3 = 9	760	7	5.300
intensiv Grünland G11	3	Baumreihe mit heimischen Bäumen alter Ausprägung B313	12-3 = 9	82	6	492
					Gesamt:	9.652

Flächenbilanz:

Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen gesamt
 Ausgleichsbedarf

9.652 WP
 9.543 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP von 2024 bewertet.

Das Artenschutzgutachten ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des örtlichen Bedarfs.

In der Gemeinde Gerolfingen sind derzeit kaum Möglichkeiten in gemeindlicher Hand zur Wohnbauentwicklung vorhanden. Im Ortsteil Aufkirchen stellt die vorliegende Fläche die einzige verfügbare Fläche zur baulichen Entwicklung dar. Um der Nachfrage an Wohnraum auch zukünftig Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit überwiegendem Wohnanteil geschaffen werden.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 13 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete Entwicklung des Ortsteils Aufkirchen.

B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (Begründung, Kap. 3).

B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst und im Umgriff des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete.

Biotopkartierung

Im Geltungsbereich und näheren Umkreis (ca. 200m) liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört zum Vorland der südlichen Frankenalb (110-A).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 455 m über NN.

Das Planungsgebiet gehört zu den Talbereichen. Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe. Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheriensichten. Sie bilden die flach auslaufenden Unterhänge und zahlreichen flach-inselartigen Erhebungen des Wörnitztals und der kleineren Flusstäler. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den flach ansteigenden und mehr oder weniger ebenen Abschnitten.

Die Talfüllungen werden ausschließlich als Grünland genutzt. Die Grenze Estheriensichten/Talfüllungen entspricht ungefähr der Acker/Grünlandgrenze.

Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).

Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.

Schutzgut Wasser

Der Bereich des geplanten Wohn- und Mischgebietes wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich gemäß § 5 Abs.2 Nr. 9 genutzt.

Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Amtliche Grundwasserstände sind nicht bekannt. Das Grundwasserdargebot ist von geringer Ergiebigkeit aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen und dem wenig durchlässigen geologischen Untergrund. Daher ist im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate gering.

Gemäß der Karte „Wasserversorgung“ des Regionalplanes der Region 8 Westmittelfranken befinden sich im Planungsbereich keine Wasserschutzgebiete.

Schutzgut Flora / Fauna

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Frau Anita Schäffer, Bachmann Artenschutz GmbH ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum im Zeitraum April bis Juni 2023 viermal besucht (14.04., 29.04., 17.05., 02.06.). Diese Begehungen erfolgten ausschließlich bei zur Erfassung der jeweiligen Artengruppe geeigneter Witterung.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

Ergebnisse und Bewertungen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet Vorkommen von **Fledermäusen** möglich.

An den Hecken und Gehölzen im Nordwesten und Südosten angrenzend an das Vorhabensgebiet sowie über offenen Flächen sind nahrungssuchende Fledermäuse zu erwarten. Die Lebensstätten der Tiere liegen ggf. im bereits besiedelten Bereich und somit außerhalb des Vorhabensgebiets, sodass durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen entstehen. Unter Berücksichtigung der

aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen jagender Fledermäuse werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet konnten verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden.

Als Brutlebensraum eignen sich die Flächen des Vorhabensgebiets generell für bodenbrütende Feldvögel. **Feldlerchen** oder andere Bodenbrüter konnten bei den Begehungen jedoch nicht festgestellt werden.

In den Hecken und Gehölzen im Südosten angrenzend an das Vorhabensgebiet wurden zahlreiche Vogelarten erfasst, die das Offenland zudem zur Nahrungssuche nutzten, darunter die saP relevanten Arten **Bluthänfling**, **Gartenrotschwanz**, **Goldammer**, **Star** und **Haussperling**. Brutreviere konnten im Untersuchungsgebiet nicht identifiziert werden. Für die Gehölze jenseits der Straße im Süden wird nicht von einer Beeinträchtigung dieser Habitate ausgegangen. Weitere Nahrungsgäste in den Flächen waren **Turmfalke**, **Mehl-** und **Rauchschwalbe**. Die Lebensstätten dieser Arten werden an Gebäuden der vorhandenen Besiedlung angenommen, sie werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die anderen erfassten Arten werden als „Allerweltsarten“ (siehe Kapitel 1.1.) eingestuft. Bei diesen Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt bzw. sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population durch Störung nicht signifikant verschlechtert.

Eine potenzielle Betroffenheit der Nahrungsgäste und „Allerweltsarten“ durch das Bauvorhaben im Sinne des Tötungsverbots kann bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ausgeschlossen werden.

Tabelle: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten, Legende siehe Abkürzungsverzeichnis am Beginn dieses Fachbeitrags.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Status	RL D	RL BY	Erhaltungszustand
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Nahrungsgast	2	3	schlecht
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Nahrungsgast	3	V	unzureichend
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Nahrungsgast	-	V	gut
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Nahrungsgast	V	V	unzureichend
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Nahrungsgast	3	3	schlecht
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Nahrungsgast	V	3	unzureichend
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Nahrungsgast	-	3	gut
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Nahrungsgast	-	-	gut

fett streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)



Abbildung 7: Verortung aller beobachteten, saP-relevanten Vogelarten, Quelle Luftbild: OpenStreetMaps.

(Zitiert aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verf. A. Schäffer)

Zusammenfassende Wertung

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Säuger und Vögel Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Markt“ sind keine Emissionen zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südwestlich gelegene Ortsstraße. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Durch die ca. 250 m nordöstlich gelegene PV-Anlage ist aufgrund der Topographie (PV-Anlage liegt ca. 10m tiefer) und der Bebauung im Südwesten der PV-Anlage keine negative Auswirkung (Blendwirkung) zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Aufkirchen. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende gemischte, dörfliche Bebauung von Aufkirchen an. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße Gerolfingen – Aufkirchen – Irsingen, im Südwesten durch die Ortsstraße nach Aufkirchen begrenzt.

Nördlich und südlich vom Geltungsbereich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Östlich vom Geltungsbereich, nach der Gemeindeverbindungsstraße liegen Flächen mit Obstgehölzen.

Der Geltungsbereich wird derzeit weitgehend als Acker genutzt. Am westlichen Rand steht eine Gruppe von älteren Obstgehölzen auf einer Grünfläche.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,48 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 381, 382, 996, 997 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 995/1 und 998 der Gemarkung Aufkirchen.

Schutzgut Fläche

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich weitgehend um intensiv landwirtschaftlich genutzt Flächen.

3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die landwirtschaftlichen Flächen und der Grünstreifen mit den 8 Obstbäumen weiterhin bestehen.

3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden. Durch die GRZ 0,4 (WA) wird die Versiegelung reduziert. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur	Eingriff nicht zu vermeiden. Durch GRZ 0,4 und Festsetzungen wird Versiegelung begrenzt

	eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.	
Klima / Luft	Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die Planung verändert. Durch die Überbauung der Fläche sind Auswirkungen auf das Mikroklima vorhanden. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehr und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen) werden die Umweltauswirkungen begrenzt. Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, sowie der Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.	Eingriff nicht zu vermeiden.
Wasser	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Osten geleitet und gedrosselt abgegeben. Ergänzend dazu sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln. Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche. Das anfallende	Bei Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

	Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche direkt versickern, sondern wird gesammelt, versickert und im Bedarfsfall abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken, Zisternen) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.	
Flora & Fauna	Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr.11 „Markt“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Frau Anita Schäffer, Bachmann Artenschutz GmbH nach Rücksprache mit der UNB ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Säuger und Vögel im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden. Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass - die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird - der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird - dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen	Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: Keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig

	- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden. Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.	
Mensch / Gesundheit	Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Markt“ sind keine Emissionen zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsstraße im Südosten. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten. Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden. Durch die ca. 250 m nordöstlich gelegene PV-Anlage ist aufgrund der Topographie (PV-Anlage liegt ca. 10m tiefer) und der Bebauung im Südwesten der PV-Anlage keine negative Auswirkung (Blendwirkung) zu erwarten.	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung	Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden, intensiven Nutzung als Ackerfläche und durch die angrenzenden Verkehrswege der Ortstraße im Süden und der Gemeindeverbindungsstraße im Osten sowie die vorhandene Ortsbebauung von Aufkirchen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten.	Keine erheblichen Auswirkungen

	Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Nach Osten wird das Wohngebiet durch eine Heckenpflanzung, nach Norden durch eine Baumreihe eingegrünt. Von Süden wird die Sicht auf das Wohngebiet durch das ansteigende Gelände beschränkt. Im Westen grenzt der Ort Aufkirchen an.	
Kultur- und Sachgüter	Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen	Keine erheblichen Auswirkungen
Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko	Das geplante Vorhaben befindet sich am Ortsrand von Aufkirchen auf unbebauter Fläche. Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das anfallende Abwasser wird durch die kommunale Kläranlage gereinigt. Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den kommunalen Entsorger im Trennsystem. Emission und erhöhtes Unfallrisiko sind durch das Wohngebiet nicht zu erwarten.	Entsorgung ist ortsüblich geregelt. Keine erheblichen Auswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Baugebiet grenzt an den Ort Aufkirchen an und wird über vorhandene, leistungsfähige Straßen erschlossen. Es löst keine zusätzliche Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche aus.	Keine erheblichen Auswirkungen

Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

M01: Gehölzfällungen sind ggf. außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

M02: Die kleine Streuobstfläche (8 Bäume) im Nordwesten des Vorhabensgebiets muss erhalten bleiben. Zum Schutz der Bäume muss während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen fixen, nicht verrückbaren Zaun von der Baustelle abzutrennen. Falls Bäume für das Vorhaben gefällt werden müssen, sind im Begleitgrün der neuen Wohnanlage pro Baum drei neue Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Das aus den gefällten Bäumen entstandene Totholz sollte seitlich auf geeigneter Fläche aufgeschichtet liegen gelassen werden.

M03: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Fruchttragende Gehölze sind zu bevorzugen.

M04: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Bei Glasflächen > 3-6 m² ist das Risiko von Vogelschlag an Glas signifikant erhöht. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse

zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Beleuchtung entlang von Gehölzstrukturen zu beachten:

- Lampen müssen ein geschlossenes Lampengehäuse haben, das Lampengehäuse darf im Betrieb nur eine Oberflächentemperatur von maximal 60°C erreichen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M06: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

M07: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere dauerhaft abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

M08: Die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und ggf. Hausgärten sollte auf eine generelle Förderung von Artenvielfalt durch Strukturen und heimische Pflanzen (v.a. Gehölze) abzielen. Insekten- und vogel-freundliche Gärten (u.a. Nahrung, Nisthilfen) erweitern das Angebot von geeignetem Lebensraum für die bereits in den vorhandenen Gehölzen angrenzend an das Vorhabensgebiet vorkommenden Vogelarten. Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen

von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

Pflanzgebote und -bindungen

Die bestehenden Obstbäume am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Verwendet werden die in den Hinweisen unter Punkt 5 angegebenen Gehölz- und Baumarten.

Um eine ausreichende Eingrünung und innere Durchgrünung zu gewährleisten, werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Pflanzgebot 1 „Eingrünung Einzelgrundstücke“

Je Grundstück wird mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 „Eingrünung dörfliches Wohngebiet“ (Ausgleichsmaßnahme Baumreihe)

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung laut Artenauswahlliste zu pflanzen.

Pflanzgebot 3 „Eingrünung dörfliches Wohngebiet“ (Ausgleichsmaßnahme Mesophile Hecke)

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine dreireihige Hecke mit heimischen Gehölzen laut Artenauswahlliste zu pflanzen

Bei den Pflanzqualitäten für die Pflanzgebote sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 18-20)
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-125 cm.
-

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

B5. Artenschutz

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Säuger und Vögel im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig

Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

B6. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe

Der Schwerpunkt zur Bereitstellung von Wohnbauflächen liegt im Hauptort.

Das geplante Gebiet grenzt direkt an bestehende Bebauung. Ungenutzte Wohnbauflächen sind im Hauptort nicht vorhanden.

In der Gemeinde Gerolfingen stehen derzeit keine verfügbaren Alternativen in ausreichender Form im Innenbereich zur Verfügung.

Die Gemeinde Gerolfingen ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer Folgenutzung zuzuführen.

Es gibt aktuell im Gemeindegebiet Gerolfingen keine wesentlich andere Lösung zur Entwicklung von Bauflächen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Entwicklung des Ortsteils und schließt nordwestlich an die bestehende Bebauung an.

Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

B7. Weitere Angaben zum Umweltbericht

7.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

7.2. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in Händen der beteiligten Kommunen liegen und in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

B8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Die Planungen haben aufgrund der überwiegenden Rücksichtnahme auf naturnahe Bereiche meist nur Auswirkungen geringer bis teilweise mittlerer Erheblichkeit auf die Umwelt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung identifiziert und sind Anlass für umfassende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gemeinde Gerolfingen ist in der Lage, zu erwartende Eingriffe entsprechend auszugleichen.

B9. Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23.

Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl.

S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2021):
Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in
der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Weitere Literatur

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bachmann Artenschutz GmbH, Anita Schäffer (03.2023)

Aufgestellt:

Herrieden, 07.10.2025 / [04.02.2026](#)

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: spezielle artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 03/2024)