



Gemeinde Illesheim

Landkreis
Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 8

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet

„Oberes Flürlein“



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

VORENTWURF / Stand 02.06.2025

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

1.	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3.	Vorgaben übergeordnete Planungen	5
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	5
3.2.	Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
3.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Illesheim.....	9
4.	Bedarfsnachweis.....	10
4.1.	Bedarf an Bauland	10
4.2.	Strukturdaten	10
4.3.	Altersstruktur der Bevölkerung	10
4.4.	Bestehende Flächenpotentiale	11
5.	Planinhalt und Festsetzungen	13
5.1.	Städtebauliche Konzeption.....	13
5.2.	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO	17
5.4.	Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	17
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
6.1.	Erschließung	18
6.2.	Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	19
6.3.	Stromversorgung	19
6.4.	Wasserversorgung	19
7.	Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen.....	19
7.1.	Beschreibung des Gebietes	19
7.2.	Grünordnung.....	25
7.3.	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB.....	27
7.4.	Überschlägige Kostenermittlung.....	33
	TEIL B: UMWELTBERICHT	33
	Literatur	34
	Anlagen:	34

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Gesamtfläche von ca. 2,7 ha eine den Bedürfnissen der Gemeinde Illesheim entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zum einen besteht Bedarf an der Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Flürlein“, weiterhin soll Raum für nicht störende Gewerbegebiete und Dienstleister geschaffen werden und zuletzt der erforderliche Neubau des Feuerwehrhauses planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 8 „Oberes Flürlein“ aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

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

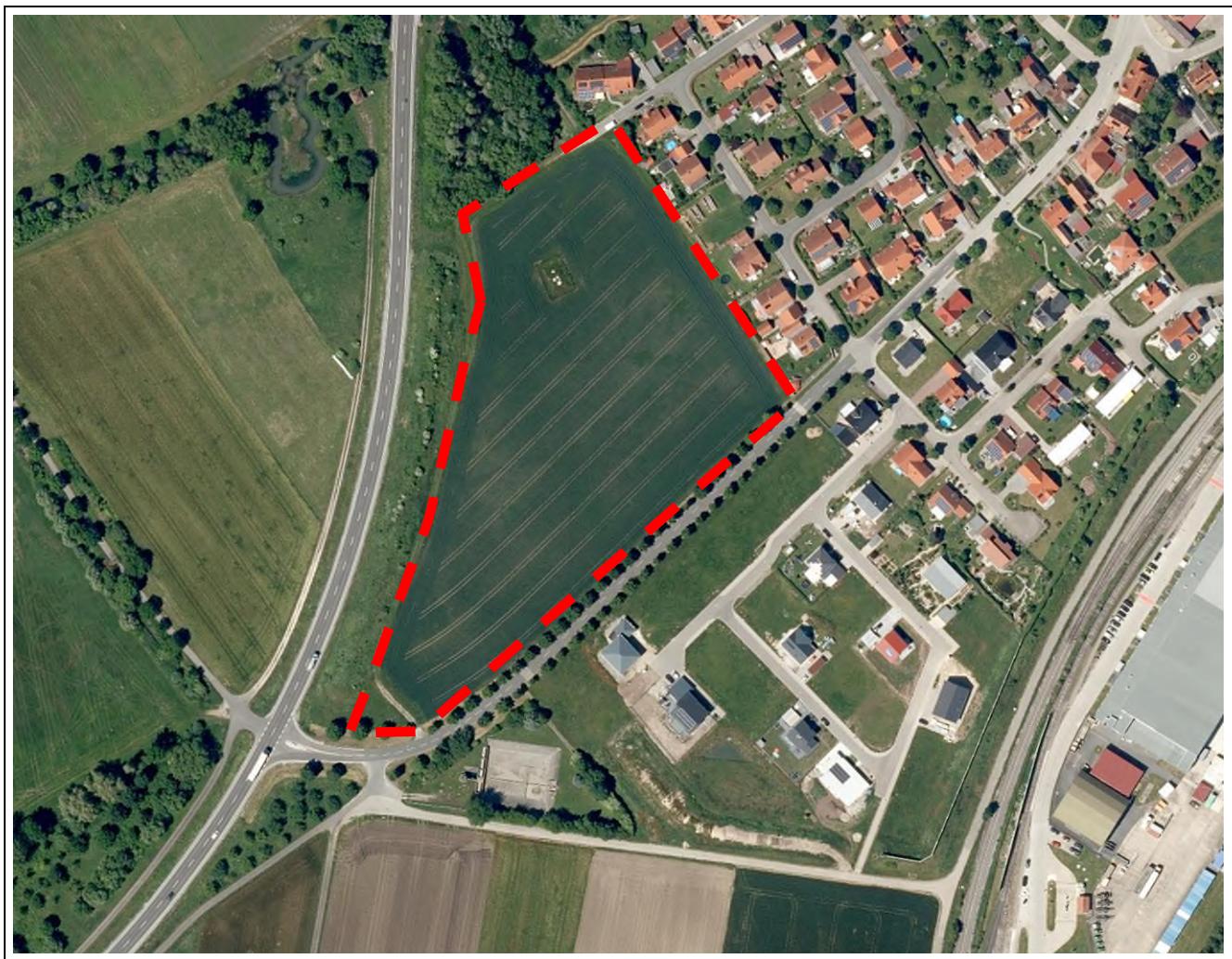
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Illesheim

- nördlich des Baugebietes „Mittleres Flürlein“
- westlich der des Baugebietes „Unteres Flürlein“
- südöstlich der Bundesstraße B470

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha und umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 257, 256, 254, 253, 252, 251 und 37/2 der Gemarkung Illesheim.

Das Grundstück wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück wird von einer Wasserleitung durchquert. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Schacht der Wasserversorgung. Die vorhandene Leitung wird teilweise in den Bereich der geplanten Verkehrswege verlegt, der Schacht bleibt unverändert erhalten. Die Leitung westlich des Schachtes bleibt ebenfalls unverändert erhalten und wird von der geplanten Bebauung freigehalten.

Der entlang der Bundesstraße B 470 errichtete Lärmschutzwall inkl. vorhandenem Pflegeweg bleibt unverändert erhalten und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

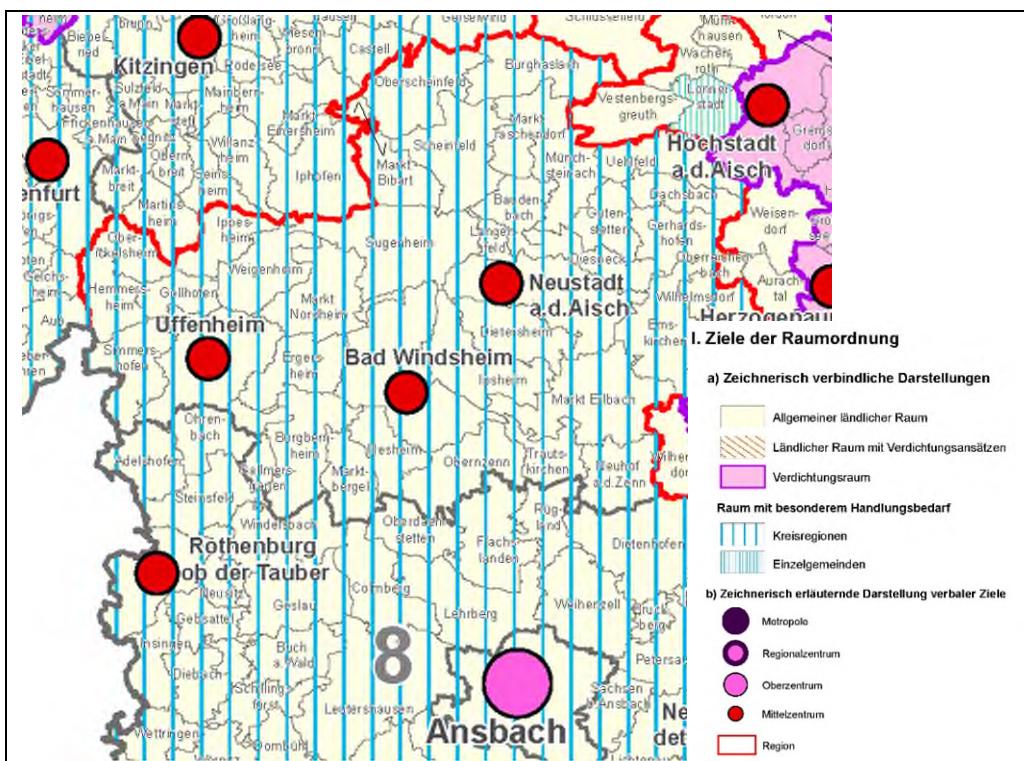
Die südliche Baumallee entlang der Hauptstraße liegen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben mit Ausnahme im Bereich der geplanten Zufahrten bestehen.

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Illesheim der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Mittelzentrum Bad Windsheim befindet sich in unmittelbarer Nähe.

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 Teilläume 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 Teilläumen, 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 un gegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Die Gemeinde Illesheim schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine Wohnbebauung, gemischte Bebauung und den Neubau eines Feuerwehrhauses im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und in der Nähe des Ortszentrums. Hier kann zusätzlicher Wohnraum und Flächen für örtliche Dienstleister und sonstige, dem Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Neben den Parzellen zur Einfamilienhausbebauung werden auch dichtere Wohnformen, wie Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Ortsauswärts, verkehrsgünstig angebunden kann das geplante Feuerwehrhaus bauplanungsrechtlich gesichert 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 Gemeinde Illesheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Diese verbindet das Mittelzentrum Bad Windsheim mit dem Unterzentrum Burgbernheim.

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 Naturparken 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.

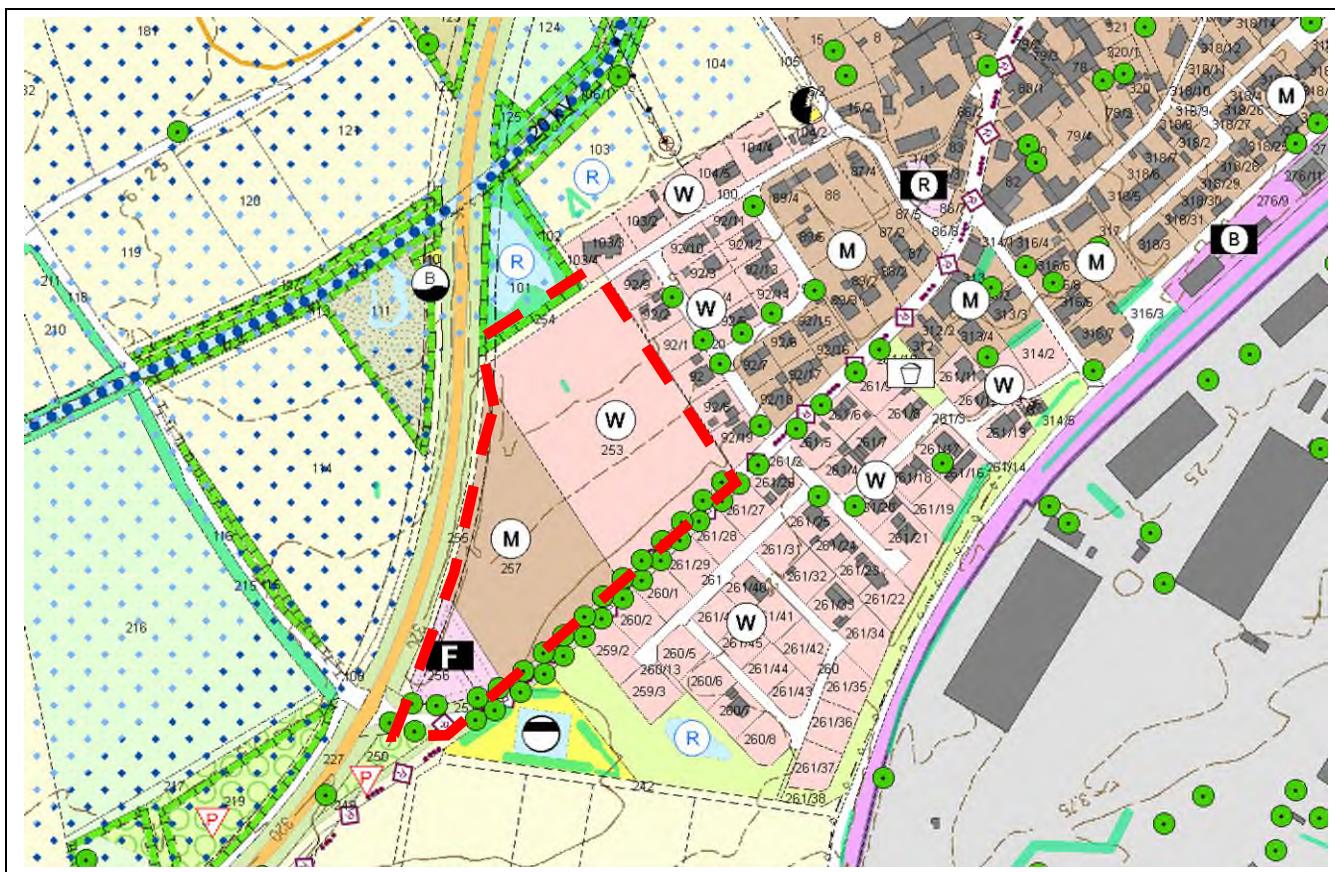
Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer ortszentrierten Fläche für Wohnbebauung, gemischte Bebauung sowie den Bau eines Feuerwehrhauses.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Illesheim

Die Gemeinde Illesheim ist im Besitz eines wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Stand vom 04.03.2024.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche, sowie als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, wurde die Abgrenzung des Misch- und des Wohngebietes leicht angepasst. Es handelt sich um eine geringfügige Anpassung ohne Auswirkung auf die in dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Ziele. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Abb. 3



4. 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. Bedarf an Bauland

Illesheim ist aufgrund der Lage zu den Mittelzentren Bad Windsheim und Rothenburg ob der Tauber sowie der guten Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (inkl. ÖPNV mit Zugverbindung bis Neustadt a.d. Aisch und weiter Richtung Fürth und Nürnberg) ein begehrter Wohnstandort.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2024 bereits nachvollziehbar begründet. Der Gesamtbedarf an Bauflächen für die nächsten 15 Jahre stellt sich wie folgt dar (Quelle: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, TEAM 4 Stand 04.03.2024):

- <i>Wachstumsbedarf</i>	ca. 34 Wohneinheiten
- <i>Auflockerungsbedarf</i>	ca. 16 Wohneinheiten
- <i>Reservebedarf</i>	ca. 7 Wohneinheiten
SUMME:	ca. 57 Wohneinheiten

Baudichte: 15 WE/ha (Einzel- und Doppelhausbebauung), Bruttobaufläche (inkl. Nebenflächen wie Erschließung etc.)

→ *Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2038: 57 WE entspricht:*

bei 15 WE/ha (= Einfamilien und Doppelhaus mit ca. 650 qm Grundstück) = ca. 3,8 ha

bei 20 WE/ha (=verdichtetes Bauen mit ca. 500 qm Grundstück) = ca. 2,9 ha

Für die Neuplanungen mit zu betrachten sind die noch vorhandenen freien Bauflächen sowie leerstehende Wohngebäude und Hofstellen, in Verbindung mit ihrer Verfügbarkeit auf dem Markt.

4.2. Strukturdaten

Die Gemeinde Illesheim kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Am 31.12.2022 hat die Gemeinde Illesheim 974 Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung.

Illesheim weist seit 2015 ein positives Wanderungssaldo auf.

4.3. Altersstruktur der Bevölkerung

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

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 30-40 – jährigen, 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.

Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, ist die Bereitstellung von Wohnraum, der Nachfrage entsprechend, zwingend erforderlich.

4.4. Bestehende Flächenpotentiale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Illesheim wurde im Jahre 2024 fortgeschrieben.

Die vorliegende Fläche ist bereits als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Planung können somit ungenutzte Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als sinnvolle Weiterentwicklung des Wohngebietes „Flürlein“ genutzt werden.

Neben dieser Flächen besteht noch eine gewerbliche ungenutzte Baufläche, darüber hinaus sind keine ungenutzten Bauflächen vorhanden.

Die Innenentwicklungsmodelle wurden im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2024 bereits nachvollziehbar überprüft. (Quelle: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, TEAM 4 Stand 04.03.2024):

Die Gemeinde Illesheim hat im Rahmen der Flächennutzungsplanung bestehende Baulücken, Umnutzungspotentiale und Leerstände im Gemeindegebiet zweimal erfasst (Jahr Ende 2021 und Beginn Jahr 2023) und deren Bebaubarkeit (Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB) geprüft. Miterfasst wurden auch geringfügig bebaute Grundstücke so- wie leerstehende Wohngebäude und Hofstellen. Durch die zweimalige Erfassung kann die Mobilisierung von Bauland und Umnutzungspotentialen (Eignung für wohnbauliche Potentiale) interpretiert werden.

Innerhalb der beiden Erfassungszeitpunkte wurden in Illesheim 5 Baulücken verkauft. Ferner wurden zwei Umnutzungspotentiale durch Umbauten bzw. durch Nutzungen wieder in Nutzung genommen.

In Urfesheim und Sontheim sind Umnutzungspotentiale in den Ortslagen durchviehhaltende Betriebe für Wohnnutzung nicht möglich (Immissionsschutz).

In Westheim wurde ein Leerstand wieder in Nutzung genommen.

Der Hauptort Illesheim und der OT Westheim weisen noch Baulücken auf.

Die Umnutzungspotentiale leerstehender landwirtschaftlicher Nebenanlagen wurden überprüft, hier ergeben sich aufgrund noch bestehender landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung keine Potentiale für Wohnraumnutzung bzw. die möglichen Umnutzungspotentiale werden derzeit bearbeitet (Illesheim). Eine Ausnahme bildet der OT Westheim mit höherem Umnutzungspotential infolge von Betriebsaufgaben.

Leerstehende Wohngebäude bestehen im Hauptort Illesheim und vereinzelt in Sontheim und Westheim.

...

Die Überprüfung der Innentwicklungspotentiale über die beiden Erfassungszeitpunkte zeigt zum einen, dass auch weiterhin der Wohnraumbedarf durch bestehende Baulücken und Leerstände gedeckt werden kann. Er zeigt aber auch, dass infolge von Bevorratung, Spekulation, im weitesten Sinn aufgrund unklarer Verhältnisse Immobilien nicht frei verfügbar werden.

Mit berücksichtigt werden muss allerdings auch der drohende Leerstand, also weitere Immobilien, für die eine Nutzung ungewiss ist.

Insofern wurden die Baupotentiale des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans überprüft und die Darstellung neuer Bauflächen nur vorgenommen, um kurzfristige Bedarfe zu decken unter Berücksichtigung der Umsetzung eines Baugebots.

Ferner wurden auch die günstige Verkehrslage und die schienengebundene Anbindung Illesheims bei der Darstellung neuer Bauflächen gewichtet.

Um die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren ist deshalb eine aktive (Mobilisierung von Leerständen und Baulücken) und eine differenzierte Baulandpolitik (Entwicklung von „bezahlbaren“ und verfügbaren Bauflächen für junge Familien) der Gemeinde anzustreben.

Dadurch wird die bisherige Baulandpolitik der Gemeinde weiterverfolgt, die den Werterhalt von Bestandsimmobilien im Blick behält.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche mit unterschiedlicher geplanter Nutzung. Es beinhaltet ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gebiet für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes.

Das Plangebiet ist insgesamt über drei Zufahrten von der Hauptstraße aus erschlossen.

Die unterschiedlichen Gebiete sind jeweils über eine separate Zufahrten erschlossen, um das Wohngebiet nicht mit dem Verkehrsaufkommen durch gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungen zu belasten.

Weiterhin wird das Wohngebiet im Norden an das bestehende, östlich angrenzende Wohngebiet „Unteres Flürlein“ angebunden.

Im Südwesten, dem Bestand entsprechend, ist ein Standort für die Feuerwehr geplant.

Der Wesentliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet geplant. Es sollen bedarfsgerecht insgesamt 17 Parzellen für Einfamilienhausbebauung und 3 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung entstehen. An der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wird aufgrund der Lärmemissionen von der Bundesstraße ausgehend, Wohnnutzung ausgeschlossen. Hier wird ein Grundstück zur Garagennutzung festgesetzt. Die Garagen dienen gleichzeitig als Lärmschutzmaßnahme.

Zwischen den beiden Gebieten ist ein Mischgebiet vorgesehen um die Möglichkeit, Dienstleister oder nicht störende Gewerbegebiete anzusiedeln. Das Mischgebiet dient als baulicher Übergang von der Feuerwehr im Süden zur kleinmaßstäblicheren Wohnbebauung im Norden. Das Mischgebiet wird angrenzend an die Bundesstraße festgesetzt, um die Wohnnutzung in dem Bereich mit weniger Lärmemissionen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Oberes Flürlein“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Nutzungsmischung erfolgen. Die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen sind dem Planteil zu entnehmen.

Der Osten des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das bestehende Wohngebiet „Flürlein“ wird für diesen Bereich fortgesetzt.

An der südwestlichen Ecke wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr festgesetzt. Als Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet, der angrenzenden Bundesstraße und der Fläche für die Feuerwehr sind gemischte Bauflächen geplant, um nicht störende Gewerbebetriebe, wie bspw. Dienstleister zu ermöglichen.

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

Das Baugebiet stellt eine Abrundung des Ortsrandes in südwestlicher Richtung dar.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Gebiete weitestgehend fortzuführen. Im allgemeinen Wohngebiet ist vorwiegend eine Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Im Nordwesten ist eine verdichtetere Bebauung im verträglichen Maß, in Form von Mehrfamilienhäusern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, sowie die maximal zulässige Gesamt- bzw. Wand- und Firsthöhe definiert.

Zusätzlich zur Höhenbegrenzung werden die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die an das Grundstück anschließende Erschließungsstraße. Die Höhen der Erschließungsstraße werden in der separaten Erschließungsplanung festgelegt.

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

5.2.3. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

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).

Die Baugrenzen im Bereich der Feuerwehr wurden so festgesetzt, dass sowohl die aktuelle Planung als auch eine spätere Erweiterung möglich sind.

5.2.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten

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

Bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, ist 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 m² bis 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze und bei einer

Wohnungsgröße größer 80 m² sind 2 Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Abstand vor der Garage kann bei einer Wohneinheit als zweiter Stellplatz angerechnet werden. Bei unterschiedlichen Wohneinheiten wird der Abstand vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet.

Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden beträgt die maximale Wandhöhe (WH) 3 m ab der maßgeblichen Geländeoberfläche nach zulässiger Auffüllung.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Ziel ist es eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aus den privaten Grundstücksflächen herzustellen, um ein „Zuparken“ der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

5.2.5. Fläche für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird entsprechend des Planteils eine Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

5.2.6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Illesheim hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.09.2024 Auftrags-Nr. 8744.1/2024-RK bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet, bzw. für eine Mischgebiet in den festgesetzten Teilflächen durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Bebauungsplan Nr. 8 „Oberes Flürlein“
Begründung, Stand 02.06.2025

Abb. 4



Darstellung maßgebliche Außenlärmpegel (Höchster Pegelwert), Quelle Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Anlage 4.1

Vorliegend ist es nicht möglich, mit aktiven Schallschutzmaßnahmen einen entsprechenden Lärmschutz zu erreichen. Für die erforderliche Erweiterung des bestehenden Lärmschutzwalls ist

kein Grunderwerb möglich. Aus diesem Grund wurde die aktive Schallschutzmaßnahme nicht mehr weiter verfolgt und passive Lärmschutzmaßnahmen wie oben beschrieben festgesetzt.

5.3. 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 und Freiflächengestaltung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

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

5.4.1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser ist wird in das bestehende Rückhaltebecken, nördlich des Gebiets geleitet und gedrosselt abgegeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden. Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, mit einem Volumen von mindestens 6 m³ vorzusehen.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzugeben.

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

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

Die Empfehlung zur Brauchwassernutzung ergeht 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- anzugeben sind.

5.4.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

5.4.3. 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 der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist 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 Versorgungsstreifen 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.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über drei Anschlüsse von der bestehenden Ortsstraße „Hauptstraße“.

Bei der geplanten Erschließung wurde auf eine durchgängige Straßenführung geachtet.

Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr wird der Geh- und Radweg am südlichen Rand des Gebietes erweitert, um das geplante Gebiet Fuß und Radläufig an den Ort anzuschließen.

6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung zur Niederschlagswasserableitung ist unter Punkt 5.4.1 ersichtlich.

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.

6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

7. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Beschreibung des Gebietes

7.1.1. Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zu den Mainfränkischen Platten (D56) und zählt zur Einheit Windsheimer Bucht (131).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 320 m ü NN.

7.1.2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Illesheim

- nördlich des Baugebietes „Mittleres Flürlein“
- westlich der des Baugebietes „Unteres Flürlein“
- südöstlich der Bundesstraße B470

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

7.1.3. Geologie und Boden

Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation des Keuper-Lias-Land der Frankenhöhe.

Der geologische Untergrund besteht fast ausschließlich aus (Para-)Rendzina aus (Grus-)Schluff bis Ton (Carbonatgestein), verbreitet mit (flacher) Deckschicht aus (grusführendem) Carbonatschluff bis -lehm, gering verbreitet über Carbonatgestein

7.1.4. Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von mehr oder weniger dichtem Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. 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 potentiell natürliche Vegetation ist ein typischer Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald anzunehmen.

(Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, www.fisnat.bayern.de)

7.1.5. Schon- und Schutzflächen

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

Biotope

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzflächen und in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung:



Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

1 Biotop-Nr.: 6528-0004-001 Feldgehölz nordwestlich von Illesheim

Standort: ebenes Aischtal, im S,W und N von Gräben begrenzt.

Bestand: Dichtes, von Eschen, Weiden und Grauerlen beherrschtes Feldgehölz in ausgeräumter Flur mit nitrophilem Unterwuchs. Besonders entlang der Gräben dicht entwickelte, nitrophile Hochstaudenbestände.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: extrem vogelreich; Pirol, diverse Grasmückenarten.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6528-0004-001 befindet sich nördlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 360 m.

2 Biotop-Nr.: 6528-0003-012, -0013 Bachbegleitende Gehölze an Ainbach und Aisch, von der Quelle bis Bad Windsheim

TF 10-12:

verschieden gut entwickelte Weiden-(Erlen-Eschen-)Säume mit meist nitrophilem Unterwuchs.

TF 13:

Am N-Ufer 2-4m breiter, sehr dichter, undurchdringlicher Weiden-Erlen-Eschen-Saum mit viel Trauben-Kirsche. 4-8m hoch, reich strukturiert, Unterwuchs nitrophil. S-Ufer nur lückig bestockt, im Garten/Hofbereich stellenweise Kopfweiden. Zwischen TF 12 und 13 Roßkastanien-Hain im Anschluß an verwilderten, nicht kartierungswürdigen Schloßgarten.

Die Flächen des Biotops-Nr. 6528-0003-012, -0013 befinden sich nordöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 280 – 570 m.

7.1.6. Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von der Bachmann Artenschutz GmbH, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und August 2023 insgesamt neunmal, bei Temperaturen zwischen 2°C – 25°C bei bewölktem, windigen sowie windstillen Wetterbedingungen, begutachtet. Dabei wurden vorhandene Reviervögel (insbesondere Bodenbrüter) und Reptilien gesucht und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

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

Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen, die das Vorhandensein von Lebensstätten für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Säugetiere erlauben, vor. Die Heckenstrukturen im Randbereich bilden allerdings ein geeignetes Nahrungshabitat für Fledermausarten. Demnach ist im Sommerhalbjahr verstärkt mit jagenden Fledermäusen, die entlang dieser Leitstrukturen fliegen, zu rechnen. Bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Reptilien

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen der Zauneidechse möglich. Im Zuge der speziell zur Erfassung dieser Art durchgeföhrten Begehungen konnte kein Nachweis der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet erbracht werden. 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 Verbotsstatbestände erfüllt.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet konnten verschiedene Vogelarten festgestellt werden. Innerhalb der Fläche des Bauvorhabens waren im Bereich des Grünlands keine typischen Offenlandarten, zu denen beispielsweise die Feldlerche zählt, festzustellen.

Entlang der angrenzenden Gehölzstrukturen konnten allerdings einige Heckenbrüter angetroffen werden. Bei dem Großteil der Arten handelt es sich um sogenannte „Allerweltsarten“. Diese Tiere treten in einer solchen Häufigkeit auf, dass bedingt durch das Bauvorhaben nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population ausgegangen werden muss. Als saP-relevante Arten aus dieser Gilde konnte die **Dorngasmücke** mit dem Vorkommen von zwei Revieren und die **Nachtigall** mit einem Revier festgestellt werden. Im Falle beider Arten befanden sich die Reviere entlang des Nordweststrands des Untersuchungsgebiets (siehe Abb. 10).

Weitere Vertreter der saP-relevanten Vogelarten konnten ebenfalls im Untersuchungsgebiet erfasst werden, allerdings ohne revieranzeigendes Verhalten und ohne Hinweise auf ein Brutvorkommen. Dazu zählen der **Stieglitz**, die **Dohle**, der **Bluthänfling** und der **Haussperling**. Alle zuletzt genannten Arten konnten lediglich während der Nahrungssuche im Gebiet und im Überflug nachgewiesen werden. Reviere und Brutvorkommen der Arten befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Ermittlung der Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- **M01:** Die Hecken im Untersuchungsgebiet sind in ihrer Funktion als Habitat für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Zu den Hecken ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig. Ist dies nicht möglich, ist CEF01 zu beachten.
- **M02:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern, sowie die Insektenfauna zu schützen, sind auf öffentlichen Flächen des Baugebiets folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
 - Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - 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 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 warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- **M03:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- **M04:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- **M05:** Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in und an den Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken und Gehölze angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist ein ortsfester Bauzaun zu installieren.
- **M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Falleneinwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- (zitiert aus Bachmann Artenschutz GmbH, Thomas Kuhn & Markus Bachmann)

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.

- **CEF01:** Zu den Hecken im Nordwesten des Geltungsbereiches wird mit der Bebauung ein Abstand von mind. 5,0m eingehalten. CEF – Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

7.2. Grünordnung

7.2.1. Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. 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.
- Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.
- Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

7.2.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (Vermeidungsmaßnahmen aus saP)

- M01: Die Hecken im Untersuchungsgebiet sind in ihrer Funktion als Habitat für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Zu den Hecken ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig. Ist dies nicht möglich, ist CEF01 zu beachten.
- M02: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern, sowie die Insektenfauna zu schützen, sind auf öffentlichen Flächen des Baugebiets folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- 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 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 warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- M03: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M04: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- M05: Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in und an den Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken und Gehölze angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist ein ortsfester Bauzaun zu installieren.
- M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Falleneffektion der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

7.2.3. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in das bestehende Rückhaltebecken, nördlich des Gebiets geleitet und gedrosselt abgegeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.

7.3. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

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

7.3.1. Ausgleichsflächenberechnung / 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.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffs-faktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensiv Acker A11	2	16.091 WA	0,4	12.873
Befestigte Wege V32	1	280 WA	0,4	112
Intensiv Acker A11	2	6.574 MI	0,6	7.889
Intensiv Acker A11	2	2.460 FE	0,8	3.936
Einzelbaum mittl. Ausprägung B312	9	2 Stk Bäume x 60m ² = 120m ²	1	1.080
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				25.890

7.3.2. Ausgleichsmaßnahme

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen und Abgrenzung zum geplanten Feuerwehrgebäude wird auf einem Grünstreifen der bisher als Acker genutzt wurde auf 65 m eine dreireihige Hecke aus 132 Stk. heimischen Sträuchern und Laubbaumhochstämmen (StU 16 – 18cm) 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) auf 520m².

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenbüschchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

Baumreihe

Als Ersatz für zwei Alleebäume an der „Hauptstraße“ die wegen der notwendigen Erschließung entfernt werden müssen und zur Eingrünung des Feuerwehrgebäudes wird auf einem Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine Baumreihe aus 3 Winterlinden gepflanzt. (*Tilia cordata*, 3xV, StU.16 – 18cm)

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312) auf

Extensive Wiese auf Ackerfläche

Auf einer 178 m² großen Fläche entlang der Fernleitungstrasse wird eine extensive Wiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

Anlage der Ausgleichsmaßnahme:

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine extensive Wiese umgewandelt.

Entwicklungsziel:

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214). Wegen der längeren Entwicklungszeit einer artenreichen Extensivwiese wird in der Ausgleichsbilanz ein artenarmes Extensivgrünland angesetzt. (G213)

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Wiesenpflege:

Die Fläche wird in den ersten drei Jahren dreimal (Schröpf schnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September. Dabei sollen bei jedem Schnitt wechselnde Streifen (jeweils 20 % der Fläche) ausgespart werden und stehen bleiben.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Extensive Wiese auf artenarmen Grünland

Auf einer 380 m² großen Wiesenfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine extensive Wiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Wiese nur unregelmäßig, gelegentlich gemäht. Durch den hohen und dichten Bestand an Gräsern ist der Anteil an Blütenpflanzen sehr gering. Durch Abmagerung der Fläche und anschließend regelmäßige, späte Mahd soll der Arten- und Blütenreichtum erhöht werden.

Anlage der Ausgleichsmaßnahme:

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die unregelmäßig genutzte Grünlandfläche in eine extensive Wiese umgewandelt.

Entwicklungsziel:

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214). Wegen der längeren Entwicklungszeit einer artenreichen Extensivwiese wird in der Ausgleichsbilanz ein artenarmes Extensivgrünland angesetzt. (G213)

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Wiesenpflege:

Die Fläche wird in den ersten drei Jahren dreimal (Schröpf schnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September. Dabei sollen bei jedem Schnitt wechselnde Streifen (jeweils 20 % der Fläche) ausgespart werden und stehen bleiben.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Ersatzmaßnahme: Flurstk Nr. 1536, Gemarkung Westheim

Mesophile Hecke

Auf dem intensiv genutzten Wiesenstück westlich der Klärteiche auf Flurstk. 1536 wird auf einem 7,5m breiten Pflanzstreifen auf 52 m eine fünfreihige Hecke aus 170 Stk. 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) auf 388m².

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

Extensive Wiese

Auf der 3.420 m² großen Teilfläche von Flurstk. 1536 westlich und südlich der Klärteiche wird eine extensive Wiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.



Blick von Südwesten über die Ersatzfläche

Anlage der Ersatzmaßnahme:

Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das Schutzwert Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine extensive Wiese umgewandelt.

Entwicklungsziel:

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214). Wegen der längeren Entwicklungszeit einer artenreichen Extensivwiese wird in der Ausgleichsbilanz ein artenarmes Extensivgrünland angesetzt. (G213)

Pflegemaßnahmen für die Ersatzfläche:

Wiesenpflege:

Die Fläche wird in den ersten drei Jahren dreimal (Schröpf schnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September. Dabei sollen bei jedem Schnitt wechselnde Streifen (jeweils 20 % der Fläche) ausgespart werden und stehen bleiben.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen:

Die Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Ausgleichsberechnung

Ausgangs-zustand	Bewertung Ausgangs-zustand in WP	Prognose-zustand	Bewertung Prognose-zustand in WP	Fläche (m ²)	Auf-wertung	Ausgleichs-umfang in WP
Intensiver Acker A11	2	Mesophile Hecke B112	10 – 1 (Entwicklung) = 9	520	7	3.640
Intensiver Acker A11	2	Artenarmes Extensivgrünland G213	8	178	6	1.068
Intensiver Acker A11	2	Baumreihe mittl. Ausprägung B312	9-1 (Entwicklung)	3 Stk Bäume x 60m ² =180m ²	6	1.080
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211	6	Artenarmes extensivgrünland G213	8	380	2	760

Ersatzmaßnahmen: Flurstk Nr. 1536, Gemarkung Westheim

Intensivgrün land G11	3	Mesophile Hecke B112	10 – 1 (Entwicklung) = 9	388	6	2.328
Intensivgrün land G11	3	Artenarmes Extensivgrünland G213	8	3.420	5	17.100
					Gesamt:	25.976

Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen gesamt 25.976 WP

Ausgleichsbedarf 25.890 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

7.4. Überschlägige Kostenermittlung

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten
(Schätzung nach Baupreisen 2024)

Laubbaumhochstamm (StU 16-18) 6 Stk à 400,- € 2.400,- €

Sträucher 302 Stk à 12,- € 3.624,- €
inkl. Pflanzarbeit, Pflege,

Überschlägig Kosten
Brutto ca. 6.000,- €

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten

TEIL B: UMWELTBERICHT

– Wird noch erarbeitet und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor –

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

Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan von TEAM 4 Stand 04.03.2024

Aufgestellt:

Herrieden, 02.06.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

- Anlage 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Bachmann Artenschutz GmbH (Stand Dezember 2023)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom Büro Kottermair, Altomünster (Stand 27.01.2025)