

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Bergen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) als Teil des Ländlichen Raums ausgewiesen, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Sie hatte in den letzten Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Es ist sinnvoll, Angebote für Wohnbauflächen im zu entwickelnden ländlichen Raum herzustellen, um sowohl Ortsansässigen als auch potenziell Zuziehenden ein Angebot an attraktiven Wohnbauflächen in Mittelzentrumsnähe (Weißenburg) bereit zu stellen. Der ländliche Raum kann dadurch gestärkt und Verdichtungsräume entlastet werden.

Die Gemeinde Bergen besteht aus sechs Ortsteilen und möchte in diesen eine organische Entwicklung und den Verbleib der nachgeborenen Ortsansässigen in ihren Heimatorten ermöglichen.

Im Ortsteil Thalmannsfeld besteht aktuell konkreter Bedarf nach Wohnbauflächen, der durch die wenigen, nicht verfügbaren freien Bauplätze im Ort nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Thalmannsfeld Nr. 7 „Thalmannsfeld Süd - Erweiterung“ aufgestellt werden. Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbauflächen dargestellt und aus städtebaulichen Gründen für eine entsprechende Nutzung im besonderen Maße geeignet, da sie unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließen, dabei den bestehenden Ortsrand abrunden und voraussichtlich nur zu geringen Nutzungskonflikten führen.

Die Gemeinde Bergen wird die Fl.Nr. 536 in Kürze erwerben, so dass vor Satzungsbeschluss sichergestellt ist, dass die Grundstücke nach Ausweisung des Baugebietes dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd" (vgl. Kapitel 3).

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Thalmannsfeld der Gemeinde Bergen am südöstlichen Ortsrand, oberhalb des Altortes. Unmittelbar westlich schließt das Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurnummern 535 (TF), 536, 537, alle Gemarkung Thalmannsfeld und hat eine Fläche von ca. 1,57 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Die Ortschaft ist dabei in eine nach Westen neigende Talmulde eingebettet.

Das überplante Gebiet weist eine leicht nordwestexponierte, dem tiefer gelegenen Altort zugewandte Hanglage auf. Im Westen schließt das bestehende, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ an.

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich intensiv genutzt. Im Westen des Flurstücks befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude mit umliegenden Lager- und Freiflächen (Ruderalfluren, Wiesenbereiche). Richtung Südwesten, Osten und Norden ist das Gebiet gut durch Gebüsche, Einzelbäume, Baumreihen und ein Feldgehölz in die Landschaft eingebunden. Bei dem Gebüsch im Südwesten handelt es sich um ein kartiertes Biotop (Nr. 6932-1078-007; Mesophiles Gebüsche, naturnah; im Bereich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist das kartierte Biotop nicht mehr existent).

Straßen zur Erschließung des Gebietes bestehen im Westen und Osten.



Abbildung 1: Luftbild mit Verortung des Plangebietes (roter Kringel)

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum wird durch den Umfang der Planung berücksichtigt. Die Ausweisung berücksichtigt den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen. Das Baugebiet im Westen ist bereits komplett bebaut und durch die wenigen sonstigen Baulücken im Ort kann der Bedarf nicht gedeckt werden.

Aufgrund der Lage und Nähe zum Mittelzentrum Weißenburg sind Einrichtungen zur Daseinsversorgung in vertretbarer Distanz vorhanden.

Hinsichtlich des demographischen Wandels bietet sich der Ortsteil Thalmannsfeld mit kleinen Einrichtungen der Grundversorgung und Anschluss zum Mittelzentrum über öffentlichen Nahverkehr und Individualverkehr an.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist im vorliegenden Fall gegeben: westlich des Geltungsbereiches grenzt der zusammenhängend bebaute Ortsteil Thalmannsfeld mit einem allgemeinen Wohngebiet an; im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung erfolgt eine Abrundung des südlichen Ortsrandes. Eine Zersiedelung wird vermieden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan auch bereits als Wohnbaufläche zur Abrundung des Ortsrandes dargestellt.

Regionalplan Region Westmittelfranken (Region 8):

Die Gemeinde Bergen befindet sich gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestaltet werden soll. Die Gemeinde Bergen ist daher auch nach dem RP ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung, welches vorausschauend bedarfsgerecht für den Standort ausgewiesen wird.

Die Gemeinde Bergen ist im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung ausgewiesen. U.a. wird dies durch die landschaftsgerechte Einbindung des Bauvorhabens berücksichtigt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten ist die bereits bestehende Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung sieht der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan eine Verbesserung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Ortsrandes, durch Eingrünung und Nachverdichtung der bestehenden Baumreihe, vor.

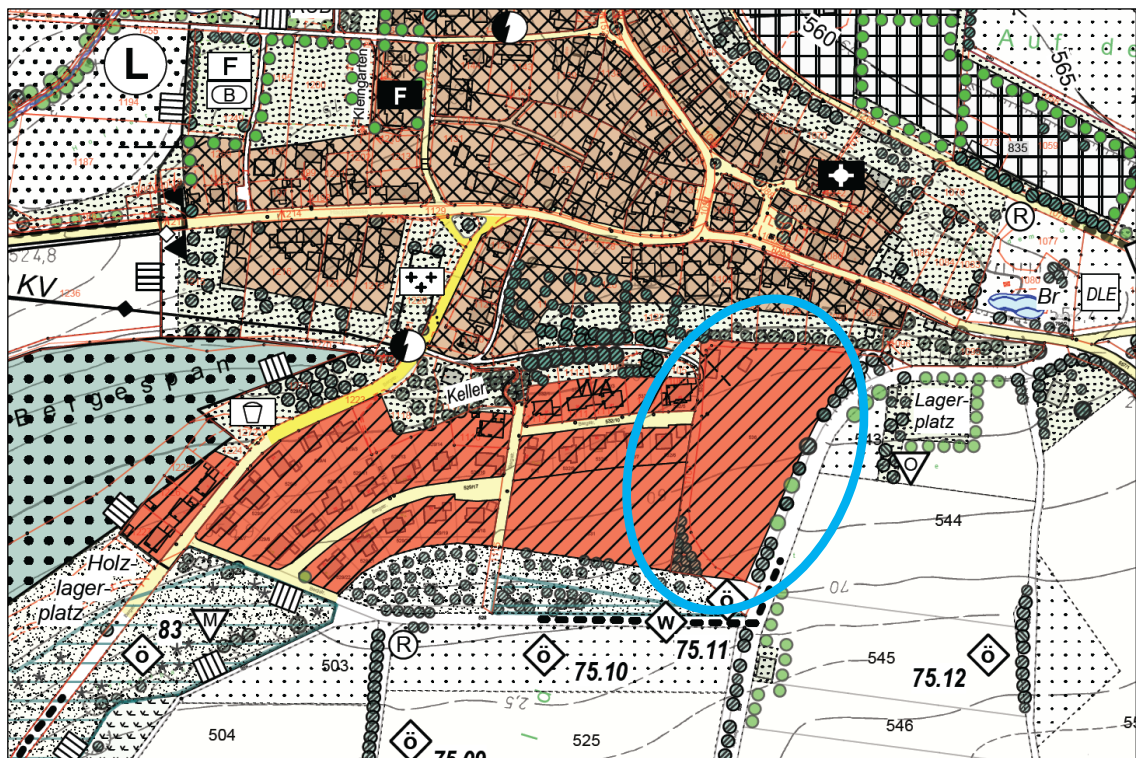


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Bergen mit Verortung des Plangebietes (blauer Kringel)

Eine Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan ist nicht erforderlich.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Thalmannsfeld Süd“

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird in dessen westlichen Randbereich auf einer 514 qm großen Teilfläche der Bebauungsplan „Thalmannsfeld Süd“ (Fassung vom 26.09.2014, rechtsverbindlich seit 30.09.2014) geändert (1. Änderung). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd" werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd" ersetzt. Das Erfordernis zur Änderung begründet sich aus der Anpassung einer Straßenverkehrsfläche zu einem öffentlichen Fußweg aufgrund der nun geplanten Fortführung der Ringschließung in das erweiterte Wohngebiet.

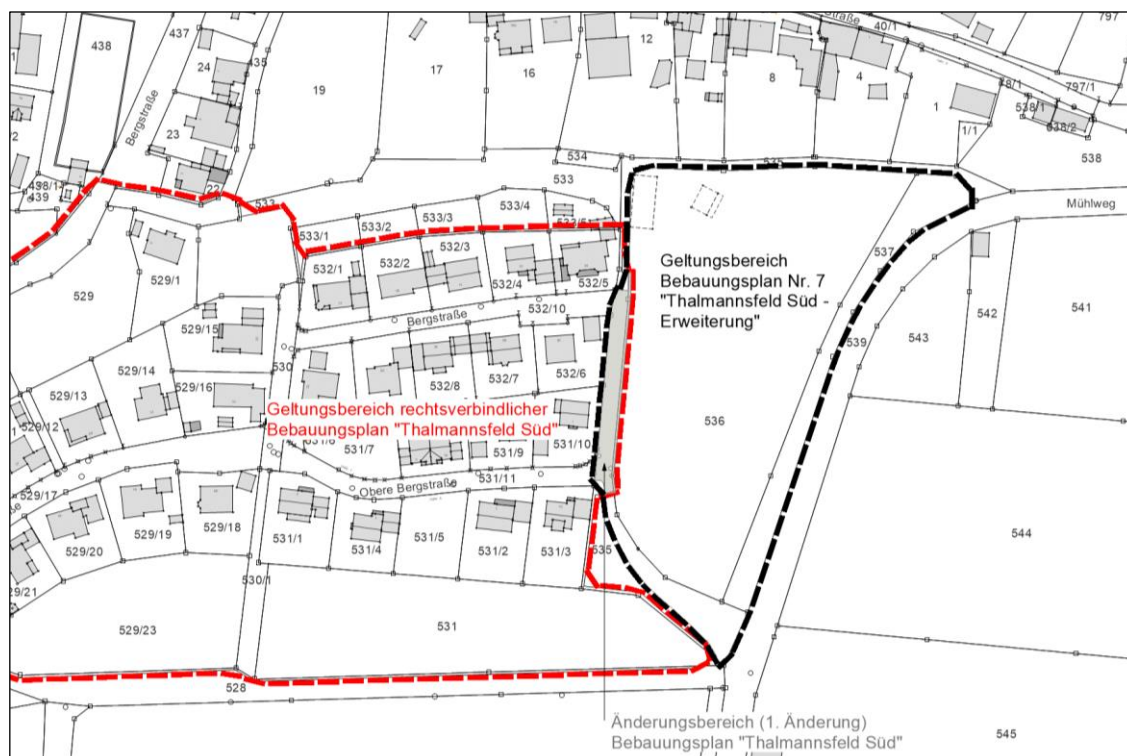


Abbildung 3: Digitale Flurkarte mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne und dem Änderungsbereich
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

4. PLANUNGSZIELE

Die Schaffung von Wohnbauland ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde Bergen ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum prosperierenden Mittelzentrum Weißenburg.

Neben dem Hauptort möchte die Gemeinde Bergen auch die anderen Ortsteile moderat entwickeln und ein Verbleib der nachgeborenen Ortsansässigen im Heimatort ermöglichen. Der Ortsteil Thalmannsfeld hat als einer von mehreren Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet bereits einiges Gewicht und ist auch sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Deshalb strebt die Gemeinde auch im Ortsteil Thalmannsfeld eine moderate und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen an, in dem sie das bereits vollständig bebaute Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ erweitert. Die geplante Wohnbaufläche dient dazu, über mehrere Jahre verteilt Bauland anbieten zu können.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll das geplante Wohngebiet, ebenso wie beim westlich bestehenden Wohngebiet erfolgt, an das örtliche Nahwärmenetz angeschlossen werden.

5. BAULICHE NUTZUNG

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Thalmannsfeld Süd“ handelt, orientieren sich die Festsetzungen zur baulichen Nutzung an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“, um ein hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung einheitliches Siedlungsbild zu schaffen.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Ferienwohnungen, die der Hauptnutzung des dauerhaften Wohnens baulich untergeordnet sind, sollen jedoch zulässig sein. Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (vgl. Planzeichnung) genießen Bestandsschutz, sollen perspektivisch aber abgerissen werden und die Flächen ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zu Beginn der Planung wurden vier Entwurfsalternativen mit Unterschieden in der Erschließung und Bebauungsdichte erarbeitet. Die Wahl fiel auf die gegenständliche Variante, die eine verkleinerte Wendeanlage im Norden und mittlere Parzellengrößen berücksichtigt. Weiterhin hat diese Variante sowohl ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen (inkl. Fußwege) und ergibt günstige Grundstückszuschnitte.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 13-14 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 700 qm bis 960 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Auch Doppelhäuser sind zulässig. Innerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert eine für Wohnzwecke angemessene Bebauungsdichte, dadurch können einerseits eine Durchgrünung sichergestellt und gleichzeitig unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahmen/-verluste vermieden werden.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, in der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen sind. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Durch die Hanglage können abhängig vom vorhandenen Gelände Untergeschosse sowohl als Kellerräume aber auch als oberirdische Aufenthaltsorte entstehen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Höhenfestsetzung enthalten, die maximale Wandhöhen mit Bezug zum vorhandenen Gelände regelt. Abweichende Festsetzungen wurden für hangseitig erschlossene Garagen bestimmt.

Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“. Mit den getroffenen Gestaltungsvorschriften zur Dachform und -neigung, Dachüberständen, Dacheindeckung sowie für Fassaden und Einfriedungen wird einerseits das historisch gewachsene und somit traditionelle Ortsbild berücksichtigt, der zukünftigen Bauherrschaft gleichzeitig aber auch in angemessener Form Gestaltungsfreiraum belassen.

Insgesamt sind vier Haustypen vorgesehen:

- Das fränkische Haus, mit einer Wandhöhe, hangseitig bis 4,50 m und talseitig bis 6,50 m, bei einer Kniestockhöhe bis 0,90 m; das Satteldach erhält eine Neigung von 35 – 48°.
- Das Jura-Haus, mit Merkmalen der traditionellen Bauweise. Es ist eine Wandhöhe, hangseitig bis 5,30 m und talseitig bis 6,50 m, bei einer Kniestockhöhe bis 2,20 m vorgesehen; die Neigung des Satteldachs liegt bei 22 – 34°.
- Gebäude mit Walmdach mit einer Wandhöhe, hangseitig bis 4,50 m und talseitig bis 6,50 m; die Dachneigung beträgt ebenfalls 22 – 34°.
- Gebäude mit versetztem Pultdach als Sonderform mit einer Wandhöhe, hangseitig bis 4,50 m und talseitig bis 6,50 m; die Dachneigung beträgt ebenfalls 22 – 34°.

Um wildes Parken im Straßenraum zu minimieren und Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten.

6. ERSCHLIEßUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Westen über die bestehenden Ortsstraßen „Bergstraße“ und „Obere Bergstraße“.

Darüber hinaus erfolgt auch ein Anschluss an den „Mühlweg“ im Osten, der als beschränkt öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Sollte die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt eine Umwidmung und Erschließung des Gebietes über den „Mühlweg“ planen, müsste der notwendige verkehrsgerechte Umbau der Einmündung an der Kreisstraße WUG 32 nach Auskunft des Staatlichen Bauamtes Ansbach auf Kosten der Gemeinde erfolgen.

Die Breite der neu geplanten Erschließungsstraße beträgt 7 m.

Ergänzend werden im Bereich von vorhandenen bzw. erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungsabschnitten zwei Fußwegeabschnitte festgesetzt.

Der südliche Abschnitt des befestigten Wirtschaftsweges auf Fl.Nr. 535, Gemarkung Thalmannsfeld, wird zukünftig nicht mehr benötigt und fachgerecht rückgebaut. Er wird teilweise den Wohngrundstücken und teilweise der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen (Entsiegelungsmaßnahme).

Die detaillierte Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser, Nahwärme sowie Kommunikation sind im Bereich der Bergstraße bereits vorhanden und müssen erweitert werden.

Das bestehende Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ ist an das örtliche Nahwärmenetz angeschlossen, auch die gegenständig geplante Erweiterung soll aus Gründen des Klimaschutzes an dieses angeschlossen werden, hierfür wird das Nahwärmenetz in der nun erweiterten Ringstraße ausgebaut. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, dass bei Errichtung der Wohngebäude die erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme zu treffen sind. Auch wenn die Gemeinde einen daran anschließenden Benutzungszwang nicht geltend machen kann, da sie weder das Nahwärmenetz selbst betreibt noch über Mehrheitsanteile verfügt, sollen durch die Vorgabe die Voraussetzungen für eine möglichst hohe Anschlussquote an das Nahwärmenetz als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel geschaffen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserplanung ist bereits eingeleitet. Am Tiefpunkt im Nordosten ist ein Regenrückhaltebecken für die Entwässerungsplanung integriert. Das Becken ist in überwiegender Erdbauweise und mit

möglichst naturnaher Gestaltung und Bepflanzung zu erstellen, bestehende Bäume in diesem Bereich sollen soweit baubedingt möglich erhalten und durch Gehölzneupflanzungen ergänzt werden.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Die geplante Baufläche befindet sich innerhalb des Karstgebietes. Deshalb sind hinsichtlich der Gestaltung des Rückhaltebeckens und der privaten Entwässerungsanlagen besondere Anforderungen gegeben. Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist pro Baugrundstück eine Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser herzustellen. Der Auffangbehälter muss mind. eine Größe von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche bemessen, ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem ist dabei vorzusehen. Hierdurch kann einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Ca. 50 m östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein gewerblich genutzter Lagerplatz im Außenbereich auf der Fl.Nr. 541, Gemarkung Thalmannsfeld.

Der Betriebsumfang des benachbarten Lagerplatzes wurde seitens der Gemeinde ermittelt und der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Dieser fällt der Betriebsbeschreibung zufolge sehr gering aus. Die beschriebenen Tätigkeiten (Hausmeisterdienste, Pflege von Gartenanlagen und Minibagger-Service) finden größtenteils an externen Orten statt, sodass auf dem Lagerplatz selbst nur sporadisch (ca. 1-2 mal pro Woche) und dann auch nur in begrenzten Zeiträumen, z.B. kurzzeitig zum Auf- und/oder Abladen von Materialien, ein Betrieb stattfindet.

Die Gemeinde verzichtet daher im Einvernehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf eine weitergehende immissionsschutzfachliche Betrachtung durch einen Gutachter.

Weitere (potenzielle) Emittenten im Wirkungsbereich der Planung sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

9. BRANDSCHUTZ

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Sowohl Bergen als auch Thalmannsfeld selbst verfügen jeweils über eine freiwillige Feuerwehr. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 300 m).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Ca. 200 m östlich beginnt ein kartiertes Bodendenkmal D-5-6932-0098 (Siedlung des Neolithikums).

Auf Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

11. GRÜNORDNUNG

11.1 Öffentliche Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte Grünfläche dient der Anlage eines naturnah begrünten Erdbeckens zur Rückhaltung und Drosselung von unverschmutztem Regenwasser aus dem Baugebiet. Die genaue Abmessung der Fläche und des Beckens wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird dabei hingewiesen.

Da die Fläche von Laubbäumen bestanden ist, sollen diese an den Rändern, soweit baubedingt möglich, erhalten werden und, soweit platztechnisch möglich, durch Gehölz-Neupflanzungen ergänzt werden.

Die Grünfläche im Süden dient der landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes, hier sollen vier standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume neu gepflanzt und die bestehende Wiese extensiv genutzt werden. Ein ca. 40 m langer Wegeabschnitt wird rückgebaut (Entsiegelung).

Die bestehende Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen im Osten zur freien Landschaft sind (mit Ausnahme des Bereiches für das geplante Regenrückhaltebecken) als zu erhaltend festgesetzt, um somit in Summe die Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die umliegende Landschaft sicherzustellen.

Für Neupflanzungen im öffentlichen Raum sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.

11.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen

Für eine qualitativ hochwertige Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebietes sind für den Verkehrsraum und insbesondere die privaten Baugrundstück weitere Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

In einem Bereich für Längsparker im öffentlichen Straßenraum wird dieser mit zwei standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen gesäumt.

Bei der Neugestaltung der Gärten ist pro Grundstück jeweils ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen.

11.3 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzneupflanzungen zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft
- Erhaltung von Einzelbäumen sowie Baumreihen und -gruppen zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft
- Festsetzung von Pflanzgeboten im Straßenraum und auf Privatgrund zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen
- Errichtung einer Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser je Baugrundstück
- Festsetzung von Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfa-den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon

bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet die Gemeinde bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detaillierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die festgesetzte GRZ von 0,4 als Eingriffsfaktor herangezogen. Dieser wird auch für die nordöstliche Grünfläche herangezogen, wo für das geplante naturnahe Retentionsbecken einige mittelalte Bäume gerodet werden müssen. Eingriffsfrei gewertet werden bereits voll versiegelte Flächen (bestehende landwirtschaftliche Gebäude) sowie Flächen, die gezielt von Eingriffen ausgespart werden (öffentliche Grünfläche im Süden, zu erhaltenden Einzelbäume und Baumreihen). Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“ wird der planungsrechtliche Bestand als Ausgangszustand angesetzt).

Da umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können diese durch einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden (im vorliegenden Planungsfall die max. zulässigen 20 %).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	10.089	2	0,4	8.071
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	875	6	0,4	2.100
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	320	6	0,0	-
B312: Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen,	599	9	0,4	2.156

standortgerechten Arten , mittlere Ausprägung				
B312: Einzelbäume / Baumreihen / Baumgrup- pen mit überwiegend ein- heimischen, standortge- rechten Arten , mittlere Ausprägung	1.055	9	0,0	-
K11: Artenarme Säume und Staudenfluren	81	4	0,4	130
K11: Artenarme Säume und Staudenfluren	114	4	0,0	-
P411: Sonderflächen der Land- und Energiewirt- schaft, versiegelt	314	0	0,0	-
P432: Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit ar- tenarmen Ruderal- und Staudenfluren	1.393	4	0,4	2.229
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befes- tigt	170	1	0,4	68
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befes- tigt	131	1	0,0	-
V51: Grünflächen ent- lang von Verkehrsflächen	47	3	0,4	56
V51: Grünflächen ent- lang von Verkehrsflächen	10	3	0,0	-

Planungsrechtlicher Bestand im Bereich des BP „Thalmannsfeld Süd				
V11:Verkehrsfläche des Straßenverkehrs; versie- gelt (OVS auf Fl.Nr. 180)	382	0	0,0	-
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befes- tigt	8	1	0,4	3

V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	123	3	0,4	148
Summe	15.711			14.961

Ermittlung Planungsfaktor			
Vermeidungsmaßnahme	Beitrag zum Planungsfaktor	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Sicherung
naturnahe Gestaltung der Wohnhöfe durch Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimische Gehölze auf den privaten Baugrundstücken (1 Baum pro Baugrundstück)	5 %	Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und somit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Förderung der Biodiversität.	Festsetzung B.7.2
naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen durch extensive Wiesenpflege und Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimische Gehölze (mind. 5 Bäume auf der südlichen Grünfläche)	5 %	Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, der Förderung der Biodiversität und dem naturnahen Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort.	Festsetzungen B.4 und B.5
Entsiegelung eines 40 m langen und 131 m² großen Wegeabschnittes mit anschließender naturnaher Begrünung innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche	5 %	Die Maßnahme dient der Wiederherstellung von Bodenfunktionen (durch Entsiegelung) und Förderung der Biodiversität durch die anschließende naturnahe Gestaltung.	Festsetzungen B.4
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5 %	Die Maßnahme dient der Minimierung von Eingriffen in den Boden und das Grundwasser.	Festsetzung B.7.4
Planungsfaktor (20 von max. 20 %)			-2.992
Verbleibender Ausgleichsbedarf			11.969

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 11.969 Wertpunkten.

11.3 Ausgleichsflächen

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine gemeindliche Ökokontofläche (Teilfläche der Fl.Nr. 300, Gemarkung Bergen), als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 1,8 km westlich des Plangebietes innerhalb einer Talsenke und unmittelbar randlich des FFH-Gebietes "Erlenbach bei Syburg" (ID. 6932-1207).

Die Aufwertungsmaßnahmen (Entnahme von Fichten, Verlegung des Hauptgrabens in die Fläche) wurden 2023 abgeschlossen. Dies wurde gemäß §15 Abs. 1 BayKompV von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Der Ausgangszustand der Ökokontofläche war gemäß der Biotopwertliste ein strukturarmer Altersklassen Nadelholzforst mittlere Ausprägung (N712). Dies entspricht 4 Wertpunkten pro Quadratmeter (WP/m²). Der prognostizierte Zielzustand ist L522 - Weichholzauwald alte Ausprägung mit 14 (15-1) WP/m². Daraus folgt eine Aufwertung um 10 WP/m².

Für die Verzinsung muss festgelegt werden in welchem Umfang Natur und Landschaft seit der Einstellung ins Ökokonto aufgewertet wurden (§16 Abs. 3 BayKompV). Aufgrund der Vegetation vor Ort, der Vorgaben der BayKompV sowie der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste wird der aktuelle Zustand von Seiten des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken im Jahr 2025 als B113, Sumpfgewächsbusch mit 11 WP/m² bewertet. Dies bedeutet eine Aufwertung seit der Einstellung ins Ökokonto in Höhe von 7 WP/m². Gemäß §16 Abs. 3 BayKompV kann für eine Verzinsung das Jahr 2024 und 2025 herangezogen werden. Das heißt für 2 Jahre kann auf die bisherige Aufwertung in Höhe von 7 WP/m² eine Verzinsung von jährlich 3 Prozent angerechnet werden. Dies entspricht 0,42 WP/m² (= 2 Jahre * 3% * 7 WP/m²). Demzufolge können bei der nun erfolgenden Abbuchung zu den 10 WP/m², die bis zum Zielzustand erreicht werden, 0,42 WP/m² als Verzinsung hinzuaddiert werden.

Den benötigten 11.969 Wertpunkten wird somit eine 1.149 m² große Teilfläche der Ökokontofläche als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. ($11.969 \text{ WP} / 10,42 \text{ WP/m}^2 = 1.149 \text{ m}^2$).

11.4. Artenschutz

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage einer worst-case-Betrachtung erstellt (gez. am 16.10.2025).

Der östliche der beiden Stadl im Gebiet besteht aus Holz und bietet Fledermäusen keine geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten. Der westliche der beiden Stadl besteht aus Hohlblocksteinen und weist im Außenbereich kleine Beschädigungen einzelner Hohlblocksteine auf, wodurch kleine Spalten entstehen, in denen Fledermäuse in die Hohlräume gelangen können. Bei zwei Steinen auf der Westseite konnte etwas Fledermauskot nachgewiesen werden. Dem Kot nach zu urteilen, handelt es sich um Einzeltiere der Fransenfledermaus. Eine Wochenstube ist eher unwahrscheinlich, da die Kotmenge insg. recht gering war. Es handelt sich um ein klassisches Sommerquartier, da die Steine nicht frostfrei sind. Somit scheidet eine Winternutzung aus.

Im Bereich des Gehölzbestandes konnten mit Ausnahme eines alten Obstbaums keine geeigneten Habitatbäume für Fledermäuse angetroffen werden. Dieser Obstbaum

weist eine Fäulnishöhle auf, welche ebenfalls als Quartiermöglichkeit für Fledermäuse in Frage kommt. Hier konnte aber kein Kot festgestellt werden.

Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse, welche im weiteren Umfeld noch vorkommen, sind auf den Wiesenflächen nicht zu erwarten. Diese werden zu intensiv genutzt (regelmäßig Mahd und/oder Düngung) oder weisen zu dichte Vegetationsbestände auf. Letzteres trifft insb. auf den Gehölzsaum im Ostteil zu, wo sich zwischen den Gehölzen noch Brachebereiche befinden. Diese sind dicht mit Gräsern bewachsen und bieten Reptilien keine geeigneten Habitatbedingungen. Auch bei den Lurchen finden sich im Gebiet und im unmittelbaren Umfeld keine bekannten Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Unter den bodenbrütenden Feldvögeln sind im Gebiet keine Arten zu erwarten. Für die Feldlerche sind an allen Seiten vertikale Strukturen (Gehölze, Wohnbebauung) vorhanden, welche zu einem Meideverhalten von derartigen Offenlandstandorten führen. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Arten wie die Wachtel, von Rohr- oder Wiesenweihe, welche auf den Jurahochflächen noch gelegentlich auftreten. Auch Vorkommen des Rebhuhns sind nicht zu erwarten, da im Umfeld keine Vorkommen mehr bekannt sind und die Habitatstrukturen für diese Art ungenügend sind. Zudem führt die angrenzende Wohnbebauung zu häufigen Störungen. Wegen der intensiven Wiesennutzung ist auch darüber hinaus mit keinen weiteren bodenbrütenden Arten zu rechnen.

Für die Gehölze im Umfeld sind typische Arten baumdominierter Bestände, wie Goldammer, Mönchsgrasmücke, Amsel und einige weitere mehr typisch. Es ist aber nicht mit Vorkommen bedeutender Arten mit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit zu rechnen. Hierzu fehlen günstigere Habitateigenschaften, wie z.B. Altbäume mit entsprechenden Baumhöhlen etc. weitgehend. Es findet sich mit dem alten Obstbaum (siehe 4.1) nur eine geeignete Fäulnishöhle, welche als Brutplatz von baumbesiedelnden Arten angenommen werden kann. Allerdings ist dieser aufgrund der großen Öffnung für Höhlenbrüter nur suboptimal geeignet. Somit kann nur mit dem Vorkommen häufiger und weit verbreiteter Brutvogelarten der Gehölze gerechnet werden, für die mit Ausnahme des Tötungsverbotes keine Verbotstatbestände wirksam werden.

Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund deren Verbreitung und/oder vorkommender/fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, damit erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten vermieden werden können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Die westliche Scheune darf zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten Dezember bis Februar abgerissen werden.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen:

- Bei Abriss der westlichen Scheune sind als Ersatz für das Gebäudequartier 10 Fledermaus-Giebelkästen aus Holzbeton fachgerecht an benachbarten Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen

anzubringen und zu warten. Da es sich sehr wahrscheinlich um die Fransenfledermaus handelt, sind diese als Ersatzquartier gut geeignet.

- Als Ersatz für den voraussichtlich verloren gehenden alten Obstbaum im Zuge der Anlage des Regenrückhaltebeckens sind an benachbarten Bäumen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen
 - 5 Fledermaus-Giebelkästen aus Holzbeton und
 - 3 Vogelnisthilfen für unterschiedlichen Einfluggrößen (Kleinmeisen, Meisen, Star)

fachgerecht anzubringen und zu warten.

Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die jeweiligen Lebensstätten bereits funktionswirksam sein.

Eine Anpassung der Fläche, innerhalb derer die CEF-Maßnahmen umzusetzen sind, ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	11.340 m ²
Verkehrsfläche	2.183 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.020 m ²
Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen	1.168 m ²
Summe	15.711 m²

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen im Ortsteil Thalmannsfeld für die nächsten Jahre gedeckt.