



# Gemeinde Gundelsheim

---

## 4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rothenbühl“

### Planbegründung

Satzung vom 14.09.2022

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. Jörg Meier**  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
3.1	Verfahrensart	3
3.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	5
3.4	Verfahrensverlauf	6
3.5	Verfahrensdurchführung	7
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>7</b>
4.1	Lage des Plangebietes	7
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	8
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand 05/2021)	8
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 04/2021)	8
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 02/2022, 05/2022)	8
5.4	Planunterlagen	9
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>9</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)	9
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	9
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	11
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)	17
6.3	Überörtliche Planungen	21
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	21
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	21
6.6.	Im Zuge des Verfahrens überplante rechtskräftige Bebauungspläne	22
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>24</b>
7.1	Bestandsbeschreibung	24
7.2	Schutzgebiete	24

<b>7.3</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>24</b>
<b>7.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>25</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>26</b>
<b>7.6</b>	<b>Geothermie</b>	<b>26</b>
<b>7.7</b>	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>27</b>
7.7.1	Allgemeine Informationen	27
7.7.2	Trinkwasserschutzgebiet	27
7.7.3	Grundwasser/Schichtenwasser	28
7.7.4	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	29
<b>7.8</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>29</b>
7.8.1	Gestaltung des Ortsbildes	29
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	29
7.8.3	Inanspruchnahme Grundstücke Dritter	30
7.8.4	Baustellenverkehr	30
7.8.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrssicherheit	31
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>32</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>32</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>33</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>35</b>
<b>8.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>35</b>
<b>8.5</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>37</b>
8.5.1	Allgemeine Hinweise	37
8.5.2	Schmutzwasserbeseitigung	37
8.5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	38
8.5.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	39
8.5.5	Müllbeseitigung	40
<b>8.6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>40</b>
8.6.1	Allgemeine Hinweise	40
8.6.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	40
<b>8.7</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>42</b>
<b>9.1</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>42</b>
<b>9.2</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>43</b>
<b>9.3</b>	<b>Fassaden-/Wandgestaltung</b>	<b>44</b>
<b>9.4</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>45</b>
<b>9.5</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Carports</b>	<b>47</b>
<b>9.6</b>	<b>Nicht überbaute Flächen</b>	<b>47</b>

<b>9.7</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>48</b>
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>48</b>
10.1	Haustechnische Anlagen	48
10.2	Verkehrslärm	50
10.3	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	55
<b>11.</b>	<b>UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>56</b>
11.1.	Boden und Wasser	56
11.2	Klima	57
11.3	Luft	59
11.4	Energiekonzept	59
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>61</b>
12.1	Allgemeine Hinweise	61
12.2	<b>Bestand und Betroffenheit der Arten</b>	<b>63</b>
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	63
12.2.2	Tierarten des Anhang IV a FFH - RL	64
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	64
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	65
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald/Gewässer, Gehölze)	65
12.2.2.4	Reptilien	66
12.2.2.5	Amphibien	67
12.2.2.6	Libellen	68
12.2.2.7	Käfer	68
12.2.2.8	Schmetterlinge	69
12.2.2.9	Weichtiere	70
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	71
12.2.3.1	Bodenbrüter	71
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	71
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	72
12.2.3.4	Höhlenbrüter	72
12.3	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>73</b>
12.4	Gutachterliches Fazit	74
<b>13.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>74</b>
<b>14.</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>74</b>
<b>15.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>77</b>
	<b>ANLAGEN</b>	<b>77</b>

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Gundelsheim verfügt über einen rechtskräftigen BBP/GOP mit der Bezeichnung „Rothenbühl“ (siehe (s.) Kapitel (Kap.) 6.6 „Im Zuge des Verfahrens überplante rechtskräftige Bebauungspläne“). Dieser setzt ein „Reines Wohngebiet (WR)“ gemäß § 3 BauNVO fest. Innerhalb seines Geltungsbereiches ist auf dem bislang unbebauten Grundstück Fl.-Nr. die Errichtung von drei freistehenden Einzelhäusern zulässig. Für jedes Wohn-/Hauptgebäude ist ein spezifisch definiertes Baufenster festgesetzt. Jeder Gebäudestandort ist lagemäßig genau vorgegeben. Hieraus ergeben sich flächentechnisch vergleichsweise großzügig bemessene Baugrundstücke und in der Konsequenz eine geringe Baudichte. Der sich aus dieser Urplanung ergebende Flächenverbrauch ist nicht mehr zeitgemäß. Das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial möchte die Gemeinde Gundelsheim im Sinne der Innenentwicklung zur Nachverdichtung nutzen, um hier gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo zukünftig zu einer höheren Wohndichte zu kommen. Die Gemeinde Gundelsheim verfolgt hierbei im Wesentlichen folgende städtebaulichen Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenzials im Gemeindegebiet liegender Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und stadtbildverträglichen Neben-/Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und den innerhalb des Geltungsbereiches künftig geplanten Nutzungen

- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Gundelsheim als Träger der kommunalen Planungshoheit, Sicherung einer moderaten Nachverdichtung; Vermeidung eines zu hohen, gebietsunverträglichen Verdichtungsgrades im Plangebiet; im Fokus steht eine an den konkreten Standort angepasste, städtebaulich verträgliche Bauweise und Baugestaltung
- Gewährleistung einer Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die alle relevanten, örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im Umfeld überörtlicher Hauptverkehrsstraßen, landwirtschaftlicher Nutzflächen usw.) berücksichtigt.
- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen

Die Gemeinde Gundelsheim verfolgt den Weg der Innenentwicklung, d. h. der Konversion, der Nach-, Um- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung innerstädtischer Gewerbe- und Industriebrachen, Baulücken, Grün- und sonstiger Frei-/Brachflächen. Ihr städtebauliches Handeln entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung s. Kap. 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)“ und Kap. 6.2 „Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Siedlungsflächen nach Innen insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Die von der Gemeinde Gundelsheim mit dem BBP/GOP gehandhabte Innenentwicklung entspricht dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungsstrukturen, einen peripheren „Einfamilienhausbrei“ und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende Handelszentren, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen.

Die Gemeinde Gundelsheim hat als Wohnstandort hohe Qualität. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine ihrer vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben. Es ist die Verantwortung der politischen Entscheidungsgremien alles zu unternehmen, um die gemeindlichen Siedlungsflächen als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandorte langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, dies sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Gundelsheim als Wohnstandort und als Beitrag zur Aktivierung und optimierten Ausnutzung vorhandener Flächenreserven entspricht der BBP/GOP den Zielen und Vorgaben, die sich die Gemeinde Gundelsheim gesetzt hat. Mit dem BBP/GOP berücksichtigt sie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Entwicklung zielt darauf ab, langfristig für eine ausreichende Auslastung und den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen und vorzuhalt-

tenden Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. gastronomische, kulturelle Einrichtungen, Versorgungs- und Entsorgungssysteme usw.) zu sorgen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Insofern verfolgt die Gemeinde Gundelsheim gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und für einen wirtschaftlichen Betrieb der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Mit dem BBP/GOP fördert die Gemeinde Gundelsheim die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Siedlungsflächen sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht das gemeindliche Anliegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Durch die Entscheidung, für das Planungsvorhaben ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, stellt die Gemeinde Gundelsheim mittels der damit verbundenen Beteiligungsverfahren sicher, dass alle relevanten privaten und öffentlichen Belange bzw. Interessen erkannt, aufgezeigt und gerecht mit- und gegeneinander abgewogen werden können und insbesondere die Öffentlichkeit von der ihr hieraus erwachsenden Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen kann.

Der Gemeinde Gundelsheim wird bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ihrer Bauleitplanung ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach ihrer jeweiligen planerischen Konzeption. Mit dem BBP/GOP verfolgt die Gemeinde Gundelsheim das Ziel der Nachverdichtung der Plangebietsflächen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und trägt dem Sparsamkeitsgebot nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung.

Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und ausreichend begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim in seiner Sitzung am 16.03.2022 den Beschluss zur Einleitung des notwendigen Bauleitplanverfahrens.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Verfahrensart**

Es handelt sich um einen BBP/GOP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der die Nachverdichtung eines innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Baugrundstückes vorsieht und vorbereitet. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen

sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Bereits aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von insgesamt ca. 0,34 ha (ca. 3.400 m<sup>2</sup>) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht wird. Die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eingehalten.

Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen gleichfalls nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und abgesehen wird. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wird im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgekommen. Die Planbegründung enthält Angaben zu den üblicherweise bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-/Sachgüter). Dies gewährleistet Dritten die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes. Die Gemeinde Gundelsheim kommt damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach.

Weiterhin gilt § 13 a BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BBP/GOP zu erwarten sind, gelten damit als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Rechtsfolge des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist jedoch lediglich, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die naturschutzbezogene Eingriffsregelung, die im Bebauungsplanverfahren nach den speziellen Regelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, befasst sich jedoch nicht nur mit der Ausgleichspflicht, sondern auch mit dem dieser Ausgleichspflicht vorgeschalteten Vermeidungsgebot, dessen Anforderungen auch bei der Aufstellung des BBP/GOP nicht unberücksichtigt bleiben können. Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auf die nachfolgenden Ausführungen sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

### **3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang be-



troffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen des Bauleitplanes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
8. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
9. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
10. PLEdoc GmbH, Essen
11. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
12. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Bamberg
13. Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
14. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V., Regionalbeauftragt für Oberfranken, Fr. Marofke, Grafengehaig
15. Kreisbrandrat, Herr Ziegmann, Scheßlitz
16. Polizeiinspektion Bamberg Land, Bamberg
17. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

### **3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Bereits vor Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte seitens der Gemeinde Gundelsheim eine mehrteilige Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung. Die hierbei abgegebenen Stellungnahmen (fünf Stück) beschäftigten sich insbesondere mit folgenden Aspekten:

- Grundfläche/Abmessungen Mehrfamilienwohnhaus zu groß/ unmaßstäblich, nicht in die Umgebung passend

- Lage Mehrfamilienwohnhaus unpassend/ zu nahe an Straßengrenzen
- Anzahl Wohneinheiten Mehrfamilienwohnhaus zu groß
- Geplanten Wohngebäude fügen sich hinsichtlich ihrer Höhenlage nicht in die Topographie und die umgebenden Siedlungsflächen ein, verstärkt durch die Platzierung im Norden des Plangebietes (Geländehochpunkt)
- Wohngebäude liegen zu nahe am nördlichen Plangebietsrand und führen gegenüber der Nachbarschaft zu Beeinträchtigungen (z. B. Verschattung)

Auf Grundlage der dem Bauleitplanverfahren vorgeschalteten Bürger-/ Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Planungskonzept überarbeitet. Die Gebäudeabmessungen des Mehrfamilienwohnhauses wurden verringert, das Mehrfamilienwohnhaus wurde von den Straßenrändern abgerückt und in das Grundstück hinein verschoben. Die Doppelhäuser wurden nach Süden hangabwärts abgerückt und lagen dadurch tiefer. Im Rahmen des eigentlichen Bauleitplanverfahrens, hier der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Wesentlichen die gleichen Einwände wiederholt, die bereits vor dem Bauleitplanverfahren geäußert wurden. Die Gemeinde Gundelsheim reagiert erneut auf diese Hinweise insofern, als im Entwurfsplan in der Fassung vom 01.06.2022 nunmehr die maximal zulässige Wohneinheitenanzahl des Mehrfamilienwohnhauses von bisher 9 auf 8 reduziert wird. Die im Planvorentwurf in der Fassung vom 16.03.2022 festgesetzten Höhenlage der Oberkanten Fertigfußboden Erdgeschoss wurden nochmals geprüft und jeweils um 0,40 m reduziert, was zur Folge hat, dass die künftigen Wohn-/ Hauptgebäude tiefer in das Bestandsgelände hineingedrückt werden und sich gemäß den Vorstellungen der Öffentlichkeit noch besser einfügen. Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 14 („Alternativenprüfung“) verwiesen.

### 3.4 **Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	16.03.2022
Auslegungsbeschluss:	16.03.2022
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	25.03.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.04.2022 - 06.05.2022
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	04.04.2022 - 06.05.2022
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	01.06.2022
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.06.2022
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.06.2022 - 22.07.2022
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	13.06.2022 - 22.07.2022
Satzungsbeschluss:	14.09.2022
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	07.10.2022

### 3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Gundelsheim unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (96047 Bamberg).

## 4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Gundelsheim befindet sich ca. sieben Kilometer nördlich der Stadt Bamberg (Oberzentrum), nordöstlich des Kreuzungspunktes der Bundesautobahnen BAB A 70 und BAB A 73 und nördlich bzw. südlich der Kreisstraße Kr BA 5 („Hallstadter Straße“, „Hauptstraße“, s. Abbildung (Abb.) 1).



Abb. 1: Lage der Gemeinde Gundelsheim, rot gestrichelt dargestellt (Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet liegt nördlich der „Hauptstraße“, direkt nördlich an der Straße „Föhrenweg“ bzw. direkt östlich an der „Rothenbühlstraße“ (s. Abb. 2).

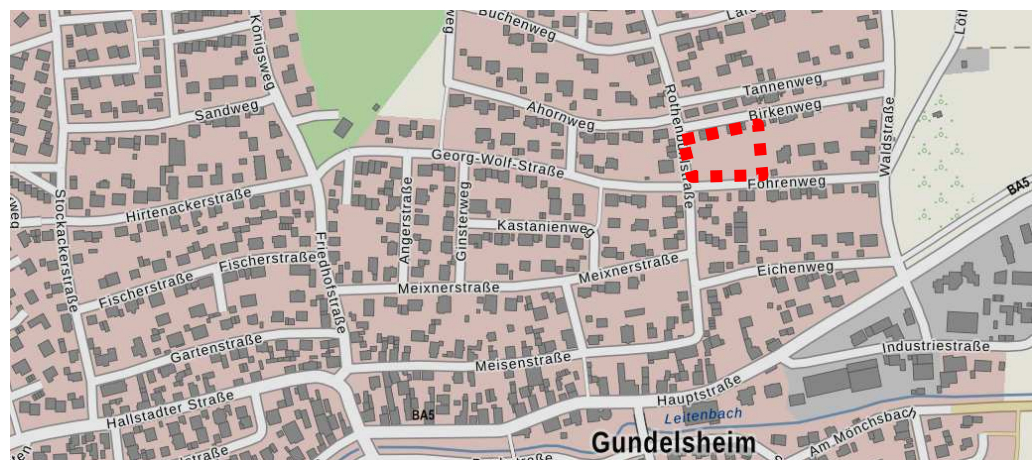


Abb. 2: Lage des Plangebietes im Siedlungskörper von Gundelsheim (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

## 4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,34 ha. Das Plangebiet liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Gundelsheim, wird

- |           |  |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 405, 405/12 und 405/13 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Gartenflächen) sowie 400/2 („Rothenbühlstraße“), |
| im Süden  | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 402/9 („Föhrenweg“) und 400/2 („Rothenbühlstraße“),  |
| im Westen | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 400/8 und 400/11 (beides Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Gartenflächen) sowie   |
| im Osten  | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 403 (Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und Gartenflächen)  |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 400/2 (TF), 404

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des BBP/GOP ersichtlich.

## 5. PLANGRUNDLAGEN

### 5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand 05/2021)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Gundelsheim, Stand 05/2021) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

### 5.2 Bestandsvermessung (Stand: 04/2021)

Der BBP/GOP basiert auf einer digitalen terrestrischen Bestandsvermessung der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg) vom 01.04.2021. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlichen entsprechende Signaturen die grafische Darstellung der Urgeländevermessung.

### 5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 02/2022, 05/2022)

Am 25.02.2022 und am 04.05.2022 erfolgte durch H & P Begehungen zur Erfassung des örtlichen Bestandes und der bestehenden städtebaulichen Verhältnisse.

## 5.4 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 14.09.2022), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 14.09.2022), H & P, 96047 Bamberg mit Anlage 1 (Schnitte „A - A“ bis „D - D“, Stand: 19.05.2022)

Im Rahmen der Grundlagenerhebung und der Bestandserfassung zur Erstellung des BBP/GOP wurde die nachfolgende Unterlage erstellt, die für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig ist:

- Untersuchungsbericht 01, Baugrunduntersuchung (Stand: 25.02.2022), Gartiser, Germann & Piewak Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, 96047 Bamberg

## 6. PLANUNGSVORGABEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)

#### 6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Gemeinde Gundelsheim liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) innerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 3, Fläche in Magenta dargestellt) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, blaue Senkrechtparallelschraffur). Die Gemeinde Gundelsheim ist weder als Mittel- noch als Oberzentrum eingestuft und gilt demnach im System der zentralen Orte als Grundzentrum.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Gemeindegebiet grün gestrichelt gekennzeichnet, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung der Gemeinde Gundelsheim als lebenswerten Wohn- und Lebensbereich zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er in einem Teilbereich die planerischen Voraussetzungen für Neuentwicklungen schafft.*

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist auszuschließen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich bereits derzeit aus planungsrechtlicher Sicht um Bauflächen und insofern um Flächen mit hoher ökologischer Belastbarkeit. Der vor Ort vorhandene faktische Zustand (Fläche für die Landwirtschaft) ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlichen geltenden Vorgaben berücksichtigt. Auch aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.*

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.*

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt strategisch günstig in der Nähe wichtiger örtlicher und überörtlicher Erschließungsachsen (BAB A 70, BAB A 73, Kr BA 4, Kr BA 5, St 2910). Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung von ca. 240 m (Haltestelle „Eichenweg“, VGN Linie 914) südöstlich des Plangebietes, von ca. 470 m (Haltestelle „Altes Rathaus“, VGN Linien 914, 963 und 969) südwestlich des Plange-*



*bietet bzw. von ca. 540 m (Haltestelle „Holunderweg“, VGN Linie 914). Das Gemeindegebiet verfügt über keinen Anschluss an den schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt. Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft.*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Vor dem Hintergrund der vorhergehenden sowie der nachfolgenden Ausführungen ist nicht erkennbar, wie der BBP/GOP diesem Ziel zuwiderlaufen könnte. Vorhandene öffentliche Erschließungsstraßen können genutzt werden. Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen wird nicht notwendig. Es werden keine Umbau-/Anpassungsarbeiten an der bestehenden Verkehrsinfrastruktur („Föhrenweg“, „Rothenbühlstraße“) notwendig.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP. Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden ausgeschöpft und vorrangig genutzt.

#### 6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen geschaffen und erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maß in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um Bauland/Siedlungsfläche. Insofern erfolgt mit dem BBP/GOP keine erstmalige, neue Inanspruchnahme unbeeinträchtigter Flächen der freien, offenen Landschaft, sondern die strukturelle, planerische Neuordnung bereits planungsrechtlicher ausgewiesenen Baulandes. Gegenüber dem Status quo erfolgt kein zusätzlicher/neuer Ressourcenverbrauch. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. zur Eingriffsvermeidung/-minimierung, teilversickerungsfähige Beläge, Maßnahmen zur Dachbegrünung) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen.*

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. U. a. durch den Ausbau der BAB A 73, durch den Ausbau des Schienenverkehrs, die stark expandierende Entwicklung des benachbarten Oberzentrums Bamberg (Universitätsstadt, Ansiedlung großer Unternehmen, Ansiedlung Bundespolizei usw.) wird die Bevölkerungszahl im Landkreis Bamberg ansteigen. Durch den Wohnraummangel in Bamberg, durch dort steigende Mieten und gleichzeitig steigende Grundstückspreise nimmt die Nachfrage nach Wohnraum und Grundstücken in den umliegenden Gemeinden zu. Aufgrund der räumlichen Nähe und ihrer Lage an wichtigen Verkehrsachsen kann und möchte auch die Gemeinde Gundelsheim von dieser Entwicklung profitieren. Es ist zudem auch ihre Aufgabe, den im Landkreis und in der Region, insbesondere im Verdichtungsraum Bamberg entstandenen und bestehenden Siedlungsdruck durch das Angebot nahegelegener Wohnbauflächen abzufedern. Der Bedarf für die Nachverdichtung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ergibt sich insofern nicht nur aus der gemeindeeigenen Nachfrage, sondern mindestens in gleichem Umfang/Ausmaß auch durch außerörtlichen Bedarf.*

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. 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 sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Grundsatz. Die Gemeinde Gundelsheim schafft durch die Ausweisung von Wohnbaurechten im Nahbereich zum Oberzentrum Bamberg sowie in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Landschaftserholungsräumen die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können.*

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/ Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.5 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und in die Abwägung über die Machbar- und Sinnhaftigkeit des BBP/GOP eingestellt.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Auf die Ausführungen u. a. in den Kapiteln 11 („Immissionsschutz“) und 12 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen Festsetzungen (z. B. Dach-/Wandbegrünung, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauchs gerecht werden.*

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhan-*

denen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Die Gemeinde Gundelsheim hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche o. ä.) und auch nicht innerhalb einer Erdbebenzone gemäß DIN 4149. Es liegt weiterhin nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen und berücksichtigen insofern die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluft-sammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten (Waldflächen), jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsgebietes, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine geringe Bedeutung zukommt. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima relevanter Flächen.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung stellt eine flächensparende Erschließung sicher. Es handelt sich um eine Planung, die zukünftig die Realisierung flächensparender Wohn-/Bauformen (Mehrfamilienwohn-, Doppel-, Reihenhäuser) vorbereitet und möglich macht (Nachverdichtung, Innenentwicklung). Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt hierbei ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers kann nicht festgestellt werden. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen in den Siedlungskörper integrierten Bereich. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den im Plangebiet liegenden, bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Waldfläche handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht bereits derzeit um Bauland/Siedlungsfläche. Es sind keine hochwertigen Böden (Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial wie trockene magere Sandböden, staunasse Böden, Moorböden o. ä.) betroffen. Darüber hinaus ermöglicht es die gewählte Verfahrensart, grundsätzlich auf einen naturschutzfachlichen Ausgleich verzichten zu können. Eine damit ggf. verbundene Inanspruchnahme weiterer landwirt-/ forstwirtschaftlicher Nutzflächen wird dadurch nicht notwendig bzw. reduziert. Auch dies trägt den Belangen der Land- und Forstwirtschaft Rechnung.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenentwicklung/Nachverdichtung geeignet ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes sowie der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauchs bei. Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Baukörper müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauchs den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Kap. 7.6 „Geothermie“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Falle des Plangebietes handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht bereits derzeit nicht um Flächen der freien Natur und Landschaft und nicht um erholungsrelevante Flächen im Sinne des Grundsatzes, sondern um baureifes Bauland.*

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den vorgenannten Gründen befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich ökologisch bedeutsamer Naturräume, auf die das LEP abstellt. Bei den im Plangebiet vorhandenen Freiflächen handelt es sich weder um wertvolle Grünlandbereiche noch sind Gewässer(-lebensräume) vorhanden.*

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den im Plangebiet liegenden Flächen handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht bereits derzeit nicht (mehr) um unberührte Lebensräume wildlebender Arten im Sinne des Grundsatzes. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und die Ausweisung von Bauflächen kommt es teilsflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren (Umwandlung Wald-, Grünland- und Gehölzflächen in private Bau-/Gartengrundstücke und Verkehrsflächen). Wildwechsel o. ä. konnten im Plangebiet erwartungsgemäß nicht festgestellt werden (Lage mitten im Siedlungskörper ohne Verbindungen in die freie Landschaft). Der BBP/GOP sieht eingriffsminimierende Maßnahmen vor, die dem Schutz der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Zäunen, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen, Vorgaben zur Fassadengestaltung und zur Beleuchtung).*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser (z. B. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, von Dachbegrünungsmaßnahmen, einer max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem) sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) vor.*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der

Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise bzw. Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die der Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) gelten hier sinngemäß.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind keine Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler vorhanden, auch keine sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Relikte (Flurformen, Bewirtschaftungsweisen usw.). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen, Blickbeziehungen o. ä. Eine Betroffenheit des historischen Ortskerns von Weichendorf in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“).*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP. Insbesondere soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

## **6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)**

Die Gemeinde Gundelsheim liegt im Landkreis Bamberg in der Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ (s. Abb. 4, schwarzem Punkt), liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, violette Fläche mit blauer Senkrechtparallelschraffur).

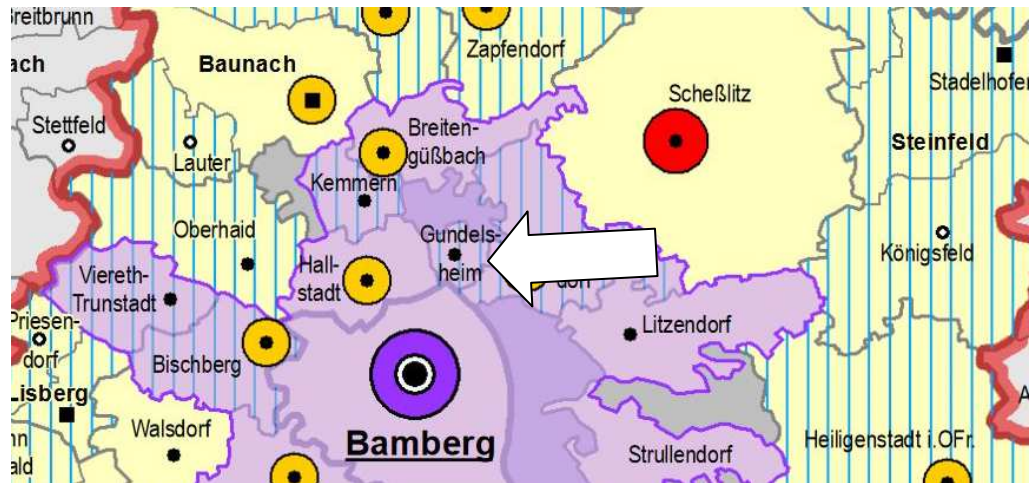


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Gemeinde Gundelsheim markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. Kap. A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Gemeinde Gundelsheim ist davon überzeugt, dass der BBP/GOP ein Bestandteil ist, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Plangebietes als Erholungsraum in Folge der Planung innerhalb bereits rechtskräftig festgesetzter Bauflächen kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die geringe Größe sowie die benachbarte, vorhandene Bebauung ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet. Die überplante Fläche ist für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit bezüglich einer aktiven/passiven Erholungsfunktion ohne Bedeutung.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es ist nicht zu erkennen, wie in Folge des BBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hinge-

wirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben. Die Gemeinde Gundelsheim sichert/erhält bereits bestehende Siedlungs-/Bauflächen und schafft hier im Zuge der Nach-, Um- und Neunutzung die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums. Weder durch das Wohngebiet auf die Umgebung noch umgekehrt werden unzulässige Lärmbelastungen ausgelöst bzw. einwirken. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber Verkehrslärm sind aufgrund der Entfernung zu den wesentlichen Emittenten (BAB A 73 und BAB A 70) sowie der allseitig vorgelagerten und abschirmend wirkenden Bestandsbebauung nicht notwendig. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen (s. Kap. 10.3 „Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“). Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw. Auf die Ausführungen in den Kapiteln 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“), 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.6 („Geothermie“), 11 („Immissionsschutz“) und 12 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es ist nicht zu erkennen, wie in Folge des BBP/GOP die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der geplanten Nutzungsintensivierung bereits vorhandener Bau-/Siedlungsflächen kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft nicht diagnostiziert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender und von außen erschlossener Siedlungsflächen.*

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind nicht vorhanden/betroffen.*

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits

ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. An dieser Stelle hat sich die Gemeinde Gundelsheim mit dem Aspekt der Aktivierung von Baulandreserven und dem der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Sie hat dargelegt, warum die Bauleitplanung alternativlos ist, zumal es zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme der Ressource Boden/Fläche kommt. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein definiertes Maximalmaß künftig zulässiger Versiegelung sicher (z. B. max. zulässige Grundflächenzahl, Definition der überbaubaren Grundstücksflächen).*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im vorliegenden Fall handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen eines „Reinen Wohngebietes“, demnach nicht um Grün- und Freiflächen in der freien Landschaft im Sinne des Grundsatzes, sondern um bislang ausschließlich extensiv privat genutzte Grundstücksflächen (Flächen für die Landwirtschaft). Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der BBP/GOP setzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Anpflanzung neuer Gehölze fest.*

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (s. Kap. B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Bauflächen im unmittelbaren Kontext mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet festzustellen ist.*

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Gemeinden in Folge des BBP/GOP liegt nicht vor.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) zum Ziel 3.2 (LEP) sowie in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“)*



wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten hier analog. Der BBP/GOP ermöglicht die Verwirklichung ökonomischer, flächensparenden Wohn-/Bauform und verdichtetes Wohnen.

- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (s. Kap. B VI 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.*

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparks.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

### **6.3 Überörtliche Planungen**

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Gundelsheim im Rahmen des BBP/GOP bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Die Gemeinde Gundelsheim hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den BBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

### **6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Gemeinde Gundelsheim kann auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen (auch nicht eine Betroffenheit darüber hinausgehender Kommunen) und sieht daher von deren Anhörung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab.

### **6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Die Gemeinde Gundelsheim verfügt über einen wirksamen FNP/LSP. Dieser stellt innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Sinne eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO dar. Der BBP/GOP kann aus dem FNP/LSP entwickelt werden.

## 6.6. Im Zuge des Verfahrens überplante rechtskräftige Bebauungspläne

Die Flächen des BBP/GOP liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BBP „Rothenbühl“ (s. Abb. 5). Dieser wurde zwischenzeitlich dreimal geändert (3. Änderung: Satzungsbeschluss: 30.07.1986, rechtskräftig seit 22.08.1986).

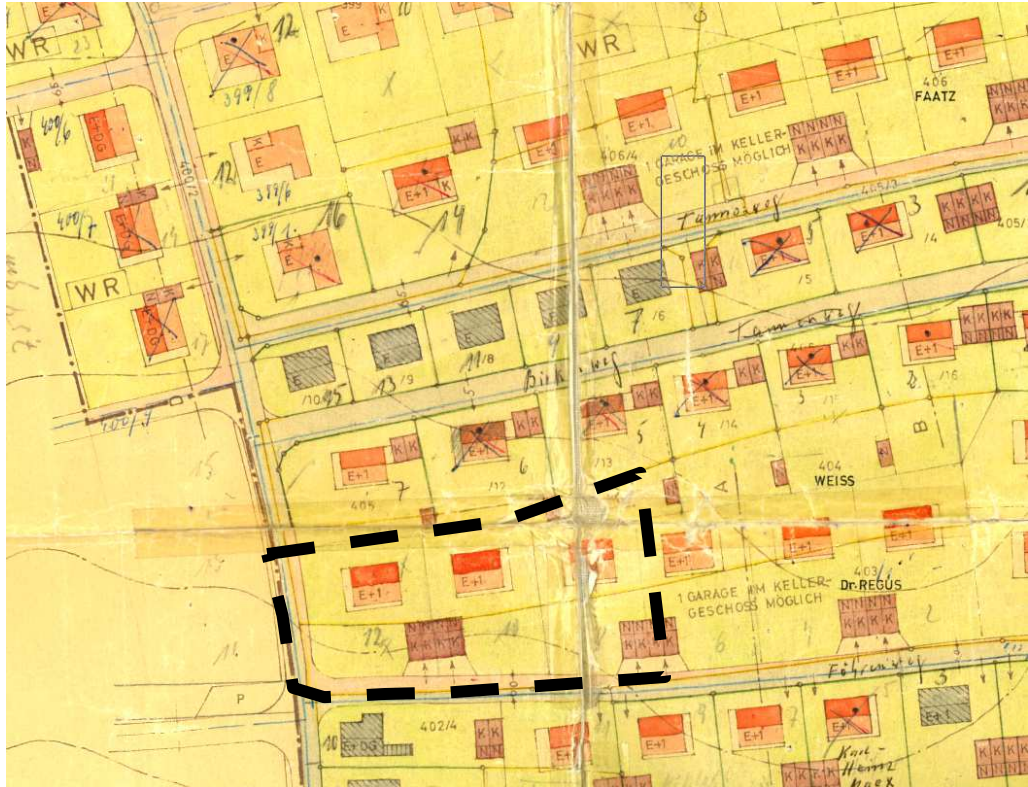


Abb. 5: Ausschnitt aus dem BBP/GOP „Rothenbühl“; der Geltungsbereich des vorliegenden BBP/GOP ist mit schwarz gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Gemeinde Gundelsheim)

Der BBP/GOP „Rothenbühl“ trifft für den überplante Bereich bislang folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO (Hinweis: Demnach gilt § 3 insgesamt, inkl. der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, s. Abb. 5 gelbe Flächen)
- Zulässig ist die Errichtung von drei einzelnen, freistehenden Wohngebäuden in der offenen Bauweise. Die im Plan dargestellte Stellung/ Firstrichtung und Lage der einzelnen Baukörper ist verbindlich vorgegeben (s. Abb. 5, dunkel-/hellorange Rechtecke).
- Für die drei Wohngebäude gilt zwingend folgende Bauweise: Erdgeschoss plus 1. Obergeschoss als Vollgeschoss (E + 1); demnach zwei Vollgeschosse;
- Die Garagenstandorte (K) und die Standorte für Nebengebäude (N) sind zwingend vorgegeben und liegen direkt nördlich des Föhrenweges (s.

Abb. 5, dunkelrote Flächen). Für die Garagen und Nebengebäude ist eine Dachneigung von 6° - 12° vorgegeben (also Flach- bzw. Pultdach), mit einer Dacheindeckung aus Welleternit mit rotbraunem eingewalkten Farbstoff.

- Garagen im Kellergeschoss sind möglich.
- Nebengebäude sind außerhalb der durch Baulinien ausgewiesenen Bauflächen nicht zugelassen. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Gebäude.
- Die Höhenlage des Erdgeschoss - Fußboden (Hinweis: Aus dem Urplan geht nicht konkret hervor, ob hier die Oberkante Rohdecke oder die Oberkante Fertigfußboden gemeint ist) ergibt sich aus den Vorgaben des Geländeschnittes A - A`. Demnach gilt für den Erdgeschoss - Fußboden ein Maß von + 2,0 m über dem Straßenniveau des Föhrenweges (Höhe im Bereich der Straßenachse). Aus den Vorgaben des Geländeschnittes ist nicht eindeutig klar, ob der Erdgeschoss - Fußboden zwingend (also exakt) 2,0 m über der Mittelachse des Föhrenweges liegen muss, oder nicht mehr als 2,0 m über dem Bezugspunkt liegen darf.
- Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nur entsprechend den angegebenen Geländeschnitten verändert werden.
- Zulässig ist nur das Satteldach (symmetrisch) mit einer beidseitigen Dachneigung von 28° - 30°. Ein Kniestock ist unzulässig, ebenso Dachgauben. Das Dach ist mit engobierten (d. h. matten, mattglänzenden) Ziegeln einzudecken.
- Fassadengestaltung: Alle Haupt- und Nebengebäude sind einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig.
- Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.
- Einfriedungen: Höhe inkl. Sockel 1,10 m (Sockelhöhe max. 0,20 m) über Gehsteig OK. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Betonierte Briefkastenpfeiler sind gestattet. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 4,0 m beträgt.
- Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen sowie von jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln usw., die eine Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante überschreiten, freizuhalten (Hinweis: Sichtdreiecke sind in der Planurkunde im Umfeld des Änderungsgeltungsbereiches nicht zu erkennen).
- Eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) sind nicht festgesetzt. Demnach gelten die damals für ein „Reines Wohngebiet“ gemäß BauNVO festgesetzten Maximalwerte.

## **7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**

### **7.1 Bestandsbeschreibung**

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich im Falle des Grundstückes Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) bereits derzeit um ein planungsrechtlich gesichertes, baureifes, erschlossenes Grundstück (Bauland). Die Fläche ist gehölzfrei, strukturlos (keine besonderen Ausstattungsmerkmale wie z. B. Hecken, Ranken, Raine, Säume) und stellt sich als Grünlandfläche dar. Diese grenzt an zwei Seiten an öffentliche Straßenverkehrsflächen an (im Westen „Rothenbühlstraße“, im Süden „Föhrenweg“). Entlang der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze grenzen private, bereits bebaute Wohngrundstücke mit den dazugehörigen Gartenflächen und privater Randeingrünung (Gehölzbestände) an. Das Plangebiet liegt an einem südexponierten Hang und fällt von ca. 258,00 m ü. NN am Nordrand um ca. 3,50 m auf ca. 254,50 m ü. NN im Süden ab. Die durchschnittliche Grundstücksneigung beträgt bei einer Länge von ca. 40,0 m ca. 8,91 %.

### **7.2 Schutzgebiete**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten und keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. nach Art 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Naturparks noch von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

### **7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler noch schützenswerte, bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden durch den BBP/GOP bzw. durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen nicht tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-

schutzbehörde am LRA Bamberg zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## 7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer Keuper
- Formation: Trossingen - Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten
- Gesteinsbeschreibung: Ton-/Tonmergelgestein, rot, tiefrot, lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern für das Plangebiet zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ bestehen die Plangebietsflächen vorherrschend aus Regosol und Pelosol, gering verbreitet kommt Pseudogley - Regosol aus (grusführendem) Ton (Sedimentgestein), mit verbreitet flacher Deckschicht Schluff bis Lehm vor, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Das Gelände ist von einer ca. 0,20 m mächtigen Schicht aus schluffigem Oberboden (Schicht 1) bedeckt. Unmittelbar darunter stehen durchgehend die Tone bzw. zersetzten Tonsteine des Keupers (Schicht 2) an. Die schwach schluffigen bis schluffigen, teils schwach kiesigen Tone zeigen bis 0,50 unter GOK steife Konsistenzen. Zur Tiefe hin sind halbfeste bis feste Konsistenzen bis hin zum Übergang zum Festgestein zu ver-

zeichnen. Vereinzelt sind Mergelklasten und Sandsteineinschaltungen vorhanden.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag o. ä.) verbunden sind. Das Plangebiet liegt nicht in einer Erdbebenzone nach DIN 4149.

## **7.5 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Fall ist die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

## **7.6 Geothermie**

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesondenanlagen aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich ist. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung bis 100 m Tiefe ist von Festgesteinen auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist aus dem vorgenannten Grund ebenfalls nicht möglich. Hinsichtlich der Grabbarkeit ist von weitgehend grabbaren Verhältnissen auszugehen, partiell kann aber Festgestein auftreten. Auch die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen ist möglich.

## 7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

### 7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011, 2018

### 7.7.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone („WIII“) des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Gundelsheim“ (Festsetzungsdatum 20.09.1991, in der Fassung der Änderungsverordnungen vom 16.09.2003 (Euroumstellung), vom 15.10.2004 und 29.10.2013 (Ordnungswidrigkeiten, Befreiungen, Ausfertigungsdatum).

Im Rahmen künftiger Baumaßnahmen sind insbesondere die Vorgaben des § 3 (Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen) der Schutzgebietsverordnung (SGVO) zu beachten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die SGVO in ihrer Gesamtheit gilt.

Die SGVO beinhaltet kein formelles Verbot für die Bauleitplanung (Ausweisung neuer Baugebiete), daher ist auch formal keine Befreiung von der Verordnung erforderlich - allerdings ist die Verordnung nicht mehr auf dem aktuellsten Stand, wie das LRA Bamberg (Fachbereich Wasserrecht) der Gemeinde Gundelsheim bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mitgeteilt hat.

Die Gemeinde Gundelsheim wurde seitens des LRA Bamberg bereits im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens zur Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Grundwasserentnahme aus dem „Tiefbrunnen Gundelsheim“

aufgefordert, das Wasserschutzgebiet überprüfen zu lassen und hierfür ein hydrogeologisches Fachbüro zu beauftragen.

Grundsätzlich ist in einem „Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiet“ nicht von einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Bundes-Anlagenverordnung AwSV auszugehen. Grundsätzlich gilt: Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Lage und Abgrenzung des Schutzgebietes sind in der Planurkunde gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

### 7.7.3 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen (Richtung Talraum der Regnitz, Main) gerichteten Fließrichtung auszugehen, kleinräumig von einer in Richtung Süden (Talraum des Leitenbaches) streichenden Grundwasserfließrichtung.

Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen (niedrigster, mittlerer, höchster Grundwasserstand) vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung und der hierbei durchgeführten Aufschlussarbeiten wurde bis ca. 4,40 m unter GOK und damit unterhalb bauwerksrelevanter Tiefen Schichten- und Grundwasser nicht angetroffen. Während und nach niederschlagsreichen Perioden kann jedoch oberhalb der schwach durchlässigen Tone mit Staunässe und Sickerwasser auftreten.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem Bauherrn/Grundstückseigentümer. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.



#### 7.7.4 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind weder im Plangebiet noch innerhalb eines Radius von ca. 235 m vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer (Leitenbach) liegt in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 245 m südlich außerhalb des Plangebietes.

### 7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

#### 7.8.1 Gestaltung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich dieses in Folge des BBP/GOP, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblicks in die freie Landschaft bzw. auf bislang noch nicht bebaute Baugrundstücke. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts- und auf das Ortsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften ist gewährleistet, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in die örtliche Topographie einfügen und allen für sie geltenden rechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächenrecht) entsprechen (s. dort die jeweiligen Planbegründungen). Bei den überplanten Flächen handelt es sich bereits derzeit um rechtskräftig festgesetzte Bauflächen, d. h. den an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn war seit Rechtskraft der rechtskräftigen Planurfassung im Jahre 1986 bekannt, dass hier mit einer Bebauung zu rechnen ist.

#### 7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Wohn- und Lebensverhältnisse zu Ungunsten der bereits ansässigen Anwohner/Bewohner ist nicht zu erkennen. Begründung:

- Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur Bauhöhe).
- In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der

umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden.

- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt alle geltenden Richtlinien und Vorgaben (Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude usw.).
- In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten Grundstücke.
- In Folge der Baugebietsausweisung und der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen wird die Verkehrssicherheit im vorhandenen Verkehrswegenetz nicht abnehmen und das vorhandene Straßennetz nicht überlastet (s. Kap. 7.8.5 „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“, Kap. 10.3 „Anwohnerverkehr/Verkehrslärm“).
- Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diese unterscheiden sich nicht von den Emissionen, die auch von bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.

### 7.8.3 Inanspruchnahme Grundstücke Dritter

Das im Geltungsbereich liegenden Grundstück wird mit Zustimmung der Eigentümer im dargestellten Umfang überplant. Die Enteignung Grundstücke Dritter wird nicht erforderlich.

### 7.8.4 Baustellenverkehr

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile. Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger

(BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist nicht zu erkennen. Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Gemeinde Gundelsheim, Sicherheitsbehörden, Baufirma, LRA Bamberg) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Potenzielle Gefährdungsrisiken können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

#### 7.8.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrssicherheit

Gemäß den Kriterien der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 entspricht der „Föhrenweg“ am ehesten dem Typ einer „Wohnstraße“ (Erschließungsstraße, Unterschiedliche Bauformen wie Reihen-, Doppel-, Einzelhäuser, ausschließlich dem Wohnen dienend, geringe Längsentwicklung bis 300 m, ausschließlich Erschließungsfunktion, besondere Nutzungsansprüche wie Aufenthalt und Parken). Baulich/optisch ist sie als Mischverkehrsfläche (Fahrbahn, mittels Dreizeilermulde von einem Mehrzweckstreifen abgegrenzt) ausgebildet. Auf Straßen dieses Typs sind gemäß RAS 06 bis zu 400 Kfz/h in Spitzenstunden zulässig. Unabhängig davon, dass der „Föhrenweg“ südlich des Plangebietes von solchen theoretisch zulässigen Belastungen tatsächlich weit entfernt ist, lässt sich anhand dieses Zahlenwertes belegen, dass in Folge der im Plangebiet gegenüber dem bisherigen Maß zulässigen Nachverdichtung und dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen eine Überlastung des „Föhrenweges“ definitiv ausgeschlossen ist, selbst wenn zukünftig der gesamte mit dem Plangebiet verbundene Verkehr nur über den „Föhrenweg“ erfolgen würde und sich nicht, wie tatsächlich in der Praxis auch aufgrund der im BBP/GOP zugrunde gelegten Stellplatzverteilung zu erwarten, auf den „Föhrenweg“ und auf die „Rothenbühlstraße“ verteilen wird.

Die „Rothenbühlstraße“ ist laut den Angaben der RAS 06 als sog. „Sammelstraße“ zu klassifizieren. Hier sind 400 bis 800 Kfz/h in Spitzenstunden zulässig. Die vorhergehenden Ausführungen gelten hier sinngemäß. Eine Überlastung der Rothenbühlstraße in Folge der geplanten Nachverdichtung ist ausgeschlossen.

Bezüglich der Prognose/überschlägigen Berechnung der künftig durch das Plangebiet veranlassten Verkehrsmengen wird auf die Ausführungen in Kapitel 10.3 „Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“ verwiesen.

Die Belange der Verkehrssicherheit, hier insbesondere betreffend die Sichtdreiecksflächen im Einmündungsbereich „Rothenbühlstraße“/„Föhrenweg“ und umgekehrt sind berücksichtigt (s. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“). Festsetzungen stellen sicher, dass die auf Privatgrund (Fl.-Nr. 404, Gmkg. Gundelsheim) liegenden Teile notwendiger Sichtdreiecke freigehalten werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den am Ostrand der „Rothenbühlstraße“ verlaufenden Gehweg an. Im Rahmen von Ein-/Ausfahrtvorgängen wird der Gehweg in dem festgesetzten, zulässigen Bereich künftig durch Pkw gekreuzt (private Grundstückszufahrt). Diese Situation unterscheidet sich nicht von allen anderen, entlang des östlichen Straßenrandes bereits derzeit vor-

handenen Grundstückszufahrten. Hier gilt analog das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Vorrang des schwächeren (Fußgänger) gegenüber dem stärkeren Verkehrsteilnehmer (Fahrzeug). Die nordwestlich des „WR“ liegenden Stellplatzflächen sind von der gemeinsamen Grenze mit dem Gehweg nach Osten hin abgerückt. Dadurch ist ausgeschlossen, dass die Türe selbst des westlichsten, hier parkenden Fahrzeuges in den Gehwegbereich hinein aufschlagen kann.

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeiner wichtiger Hinweis: Die gemäß der rechtskräftigen Planurfassung BBP „Rothenbühl“ für die Geltungsbereichsflächen bislang geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen treten mit Rechtskraft der 4. Änderung des BBP/GOP „Rothenbühl“ vollständig außer Kraft.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein „Reines Wohngebiet“ („WR1“ - „WR4“, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO). Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich damit an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen BBP/GOP „Rothenbühl“ handelt es sich hier um ein „Reines Wohngebiet (WR)“ gemäß § 3 BauNVO. Der faktische Bestand im Umfeld des Plangebietes entspricht dieser Festsetzung.

Im Bereich „WR1“ ist nur ein freistehendes Einzelhaus (E) mit maximal 8 Wohneinheiten („Wo“) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). In den Bereichen „WR2“ bis „WR4“ sind jeweils nur freistehende Doppelhäuser (D) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 „Wo“ zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Demnach sind im Plangebiet zukünftig insgesamt maximal 14 „Wo“ möglich. Mit dieser Limitierung werden zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Plangebietsfläche ist dieses Maximalmaß vertretbar und verhältnismäßig. Gleichzeitig ist dieses Maximalmaß auch im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze realisierbar, wie mit Blick auf die in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zu erkennen ist.

Der maßgebende BBP „Rothenbühl“ sieht innerhalb des Plangebietes bislang drei freistehende Einzelhäuser vor. Er enthält keine Regelung zur maximal zulässigen Wohneinheitenanzahl. Bei festgesetzten/zulässigen zwei Vollgeschossen je Wohngebäude ist demnach von mindestens 2 „Wo“ je Wohngebäude auszugehen, d. h. insgesamt von mindestens 6 „Wo“. Tatsächlich finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes bei gleichen Festsetzungsvoraussetzungen sowohl Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und mehr als zwei Wohneinheiten. Bei konservativer Auslegung (wie vorbeschrieben) lässt die 4. Änderung des BBP „Rothenbühl“ innerhalb ihres Geltungsbereiches gegenüber dem Status quo damit künftig maximal 8 zusätzliche Wohneinheiten zu (max. 14 „Wo“ geplant, abzüglich der bislang im Plangebiet mind. zulässigen 6 „Wo“). Gegenüber dem Planvorentwurf in der Fassung vom 16.03.2022 erfolgte damit eine Reduzierung des maximal zulässigen Maßes von 15 auf 14 „Wo“.

Städtebauliches Ziel des BBP/GOP ist die Nachverdichtung und Innenentwicklung. Dieses Ziel spiegelt sich in der Erhöhung der Wohneinheitenanzahl auf künftig maximal 14 „Wo“ wieder. In Folge dieser Erhöhung ist künftig gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Status quo eine unzumutbare Mehrbelastung im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung sowie entlang der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen auszuschließen (s. auch Kap. 10.3 („Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“)).

Das im Plangebiet zulässige Einzelhaus im Sinne eines Mehrfamilienhauses fügt sich auch hinsichtlich der Wohneinheitenanzahl in den umgebenden Bestand ein. Im Umfeld sind mehrere Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden, wie eine entsprechende Erhebung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens belegt

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftige Planfassung des BBP „Rothenbühl“ setzt keine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) fest. Demnach konnten/können Eigentümer von in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücken den nach BauNVO zum damaligen Zeitpunkt bis heute unverändert fortgeltenden Höchstwert (GRZ von 0,4) ausschöpfen. Um den Anforderungen an einen qualifizierten BBP/GOP gerecht zu werden und um dem Eigentümer planerische Klarheit und damit Sicherheit hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausnutzung des Grundstückes zu bieten, wird im Rahmen der 4. BBP-/GOP - Änderung eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Auf dieser Grundlage werden die Eigentümer des im Plangebiet liegenden Grundstückes gegenüber dem bislang geltenden planungsrechtlichen Status quo hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücksflächen nicht schlechter gestellt. Gleiches gilt gegenüber den außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern, die durch diese Festsetzung ebenfalls nicht benachteiligt werden.

Die rechtskräftige Planfassung setzt keine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Demnach konnten/können Eigentümer von im Geltungsbereich des BBP „Rothenbühl“ liegenden Grundstücken den nach der BauNVO zum damaligen Zeitpunkt bis heute unverändert fortgeltenden Höchstwert (GRZ von 1,2) ausschöpfen. Die 4. Änderung des BBP/GOP „Rothenbühlstraße“ setzt demgegenüber folgende, niedrigeren Maximalwerte fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO):

- „WR1“: Max. zulässige GFZ 1,0
- „WR2“: Max. zulässige GFZ 0,8
- „WR3“: Max. zulässige GFZ 0,7
- „WR4“: Max. zulässige GFZ 0,65

Je Wohn-/Hauptgebäude sind maximal drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). In den Bereichen „WR2“ bis „WR4“ darf das Erdgeschoss (EG) jeweils als „split level“ ausgeführt werden. Hierdurch kann im Bedarfsfall der Lage der Haupt-/Wohngebäude an einem Hang baulich Rechnung getragen werden. Im direkten Umfeld des Plan-

gebietes sowie innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Rothenbühl“ besteht eine Vielzahl von Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen, wie eine Überprüfung belegt (z. B. Fl.-Nr. 400/11, Gmkg. Gundelsheim/ Fl.-Nr. 400/13, Gmkg. Gundelsheim/ Fl.-Nr. 390/70, Gmkg. Gundelsheim, Aufzählung nicht abschließend), so dass sich künftig neue Wohn-/Hauptgebäude auch unter diesem Aspekt in den umgebenden Bestand einfügen.

Für die maximal zulässigen Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) künftiger Wohn-/Hauptgebäude gelten folgende Vorgaben:

- „WR1“: 266,45 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)
- „WR2“: 267,20 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)
- „WR3“: 267,20 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)
- „WR4“: 267,50 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)

Die Firsthöhen der das Plangebiet umgebenden Bestandsgebäude wurden vermessungstechnisch erfasst und sind in der Planurkunde dargestellt. Aus diesen Maßangaben ergibt sich im Abgleich mit den vorgenannten, maximal zulässigen Wohn-/Hauptgebäudefirsthöhen, dass sich die im Plangebiet zulässigen Neubauten auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung einfügen.

Für die Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) der Wohn-/Hauptgebäude gelten folgende Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB):

- „WR1“: 255,17 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)
- „WR2“: 256,55 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)
- „WR3“: 256,50 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)
- „WR4“: 256,85 m ü. NN ( $\pm 0,15$  m)

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlich vorhandenen Bestand (Siedlungsbild, Topographie) einfügt. Gleichzeitig wird ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechnischen Einpassung künftiger Wohn-/Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie gewährleistet werden.

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK FFB EG der geplanten Wohn-/Haupt- und Nebengebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechnischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

### 8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Bereich „WR1“ ist nur die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses (E) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, in den Bereichen „WR2“ bis „WR4“ jeweils nur die Errichtung eines freistehenden Doppelhauses (D).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

Im Bereich „WR1“ darf das Baufenster im Westen und im Süden jeweils durch Balkone bis maximal 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO), sofern die Balkonaußenkanten hierbei zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäudefirstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) sind verbindlich festgesetzt und gewährleisten eine energetisch optimierte Ausrichtung künftiger Wohn-/Hauptgebäude.

Die Errichtung von Garagen, Carports und/oder Stellplätzen sowie von Nebenanlagen (NA) gemäß § 14 BauNVO (z. B. Mülleinhausungen, Fahrradüberdachungen) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Lageverschiebungen bis maximal 2,0 m sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

### 8.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der „Rothenbühlstraße“ sind gemäß ihrer tatsächlichen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da diese überwiegend/ausschließlich der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienen.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des BBP „Rothenbühl“ hat die Gemeinde Gundelsheim die Sichtdreiecke im Bereich der Kreuzung „Rothenbühlstraße“/„Föhrenweg“/„Georg - Wolf - Straße“ geprüft. Untersucht wurden folgende zwei, das Grundstück Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) betreffenden und insofern prüfrelevanten Fahr-/Blickbeziehungen (jeweils für eine Anfahrtsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h):

- Auf der „Rothenbühlstraße“ aus Richtung Norden kommend, in Richtung Süden fahrend
- Auf dem „Föhrenweg“ aus Richtung Osten kommend, in Richtung Westen fahrend

Teilflächen der jeweiligen Sichtdreiecke liegen innerhalb des Grundstückes Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) und tangieren dessen Südwestecke. Für die auf künftigen Privatgrund liegenden Teile der Sichtdreieckflächen gelten daher folgende, der öffentlichen Verkehrssicherheit dienende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Garagen/Carports und Nebengebäude (Nebenanlagen („NA“), die Gebäude sind) sind hier unzulässig.

- Sonstige untergeordnete „NA“ (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) des „Föhrenweges“ bzw. der „Rothenbühlstraße“ jeweils an der vorderen Grundstücksgrenze zulässig.
- Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK des „Föhrenweges“ bzw. der „Rothenbühlstraße“ an der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK des „Föhrenweges“ bzw. der „Rothenbühlstraße“ jeweils an der vorderen Grundstücksgrenze liegt.

Die am südlichen Geltungsbereichsrand (nördlicher Straßenrand des „Föhrenweges“) festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind lagemäßig so platziert (s. Planurkunde), dass die Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt sind.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Rothenbühl“ in Richtung Osten entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes (s. entsprechende Festsetzung unter Verwendung des Planzeichens Nr. 6.4 PlanzV). Im Bereich von Einmündungen privater Grundstückszufahrten auf eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (hier „Rothenbühlstraße“) müssen Sichtdreiecke grundsätzlich nicht nachgewiesen werden. Unabhängig davon ist auch die Stellplatzreihe nördlich des Bereiches „WR1“ lagemäßig so positioniert, dass beim Ausfahren aus dem Grundstück Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) in die „Rothenbühlstraße“ die Sichtdreiecke in Richtung Süden uneingeschränkt möglich sind (wie eine interne planerische Überprüfung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ergab).

Festgesetzt sind die Zufahrten/Zugängen zu den künftigen Garagen/ Carports/Stellplätzen bzw. Nebenanlagen nördlich entlang des „Föhrenweges“ (s. kleine schwarze Dreiecke, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Die übrigen Sichtdreiecksflächen liegen im Bereich öffentlicher Straßengrundstücke. Auf eine verbindliche Festsetzung dieser nicht überbaubaren Flächen kann verzichtet werden. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken ist per se die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbotes zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine entsprechende Festsetzung vorliegend nicht notwendig ist. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des BBP/GOP aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht notwendig und auch nicht zielführend sind, kann auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

In der Planzeichnung sind im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr diejenigen Straßenrandbereiche gekennzeichnet, in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz-, und/oder Garagenzufahrten sowie der fußläufigen Erschließung dienende Tore/Türen unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Demnach werden Ein- und Ausfahrtsvorgänge sowie das plötzliche Heraustreten von Personen in den Straßenraum in beispielsweise nicht optimal einseh-



baren Kurvenradienbereichen bereits im Vorfeld planerisch unterbunden (s. Planzeichnung, schwarze Halbkreis - Linie).

## **8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **8.5.1 Allgemeine Hinweise**

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese die Gestaltung und das Ortsbild betreffende Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes.

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“. Demnach ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Gleichfalls sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) zu beachten. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

In der „Rothenbühlstraße“ ist ein Trenn-, im „Föhrenweg“ ein Mischsystem vorhanden. Der Geltungsbereich ist in den abwassertechnischen Entwürfen der Gemeinde Gundelsheim als Einzugsgebiet berücksichtigt/enthalten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

### **8.5.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden (Schmutzwasserkanal in der „Rothenbühlstraße“). Diese ausreichend leistungsfähig, um die künftig zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen und geordnet und schadfrei ableiten zu können. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Ortsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist vorhanden/gewährleistet.

### 8.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal in der „Rothenbühlstraße“ abgeleitet. Die nachhaltige Baugebietsentwässerung im Trennsystem entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde auch die Versickerungsfähigkeit des örtlich anstehenden Untergrundes untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass innerhalb des gesamten Plangebietes aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$  - Werte) und der daraus resultierenden geringen Durchlässigkeit der Tone eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Bamberg zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist beispielsweise auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit

ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteinrichtungen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-Zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-Zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpereinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in die Kanalisation. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

Gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung gilt, dass Niederschlagswasser von Privatgrund nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden darf. Daher sind weitere Festsetzungen (u. a. zur Belastung öffentlicher Grundstücke bzw. privater Grundstücke mit von Privatgrund ungeordnet abfließendem Niederschlagswasser) nicht notwendig.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage des örtlich anstehenden Untergrundes weitestgehend unmöglich. Unabhängig sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung (insbesondere § 3 Satz 1 Nr. 5.2 SVGO) einzuhalten.

#### 8.5.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden.

##### Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Grundstückseigentümer/Bauherrn/-in in Abstimmung mit der Gemeinde Gundelsheim und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden.

##### Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup> innerhalb eines Zeitraums von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen zur Trinkwasserversorgung wird hingewiesen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird verwiesen auf die Arbeits-

blätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Hydrantenrichtlinien“.

#### 8.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße („Föhrenweg“ oder „Rothenbühlstraße“) bereitzustellen. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Bamberg durch ein hierfür beauftragtes Abfuhrunternehmen. Dieses sammelt die anfallenden Abfallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie z. B. Altpapier, Gelber Sack) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führt sie einer geordneten Entsorgung zu.

### 8.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### 8.6.1 Allgemeine Hinweise

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des Baugrundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen. Die von der Gemeinde Gundelsheim getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfasst rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus dem gleichen Grund hat die Gemeinde Gundelsheim von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002) usw.) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs-/Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

#### 8.6.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Je privatem Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistente Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal ver-

pflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Das Spektrum zulässiger Laubbäume ist bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingeengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (Boden-, Lichtverhältnisse usw.) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub usw.).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Cornus mas, Malus - Hybriden, Mespilus germanica, Quercus petraea, Sorbus aria, Tilia platyphyllos, Ulmus hollandica usw. (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse o. ä.) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub> - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

[www.lbv.de/files/user\\_upload/Dokumente/LBV\\_Infoblaetter\\_kostenfrei/LBV-Information\\_Pflanzempfehlungen.pdf](http://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf)

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Gemeinde Gundelsheim auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## 8.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV). Die Grenzen benachbarter, angrenzender und rechtskräftiger Bebauungspläne sind gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 (PlanZV) dargestellt und mit ihrem exakten Namen benannt, jedoch zur besseren Unterscheidung in grauer Farbe.

Als unverbindliche Standortvorschläge verstehen sich die in der Planzeichnung dargestellten Gebäude-/Garagenstandorte sowie die dargestellten Grundstücks-/Garagenzufahrten.

Ergänzend zu den vom „Föhrenweg“ ausgehenden Zugangsmöglichkeiten zu den Bereichen „WR2“ und „WR3“ sind auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 404 entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Schmutz- und Regenwasserkanäle jeweils bis DN 300, Strom-/Telekommunikationsleitungen) für die künftigen Grundstückseigentümer der Bereiche „WR1“ bis „WR4“ zu Lasten der jeweils westlich/östlich davon liegenden Grundstücke festgesetzt (Breite insgesamt 3,0 m - 6,0 m) sowie ergänzend Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und des Rettungswesens.

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Allgemeiner wichtiger Hinweis: Die gemäß der rechtskräftigen Planurfassung für die Geltungsbereichsflächen bislang geltenden örtlichen Bauvorschriften treten mit Rechtskraft der 4. Änderung des BBP/GOP „Rothenbühl“ vollständig außer Kraft.

### 9.1 Abstandsflächen

Für die Bereiche „WR1“ bis „WR3“ gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelvorgaben gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen Höhenlage der OK FFB EG und der maximal zulässigen Firshöhen im Zusammenwirken mit den hier festgesetzten Baufenstern ist sichergestellt, dass sämtliche Abstandsflächen künftiger Wohn-/Hauptgebäude vollständig innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) liegen und nicht zu Lasten von Nachbargrundstücken gehen, insofern auch nicht innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zum Liegen kommen.

Für den Bereich „WR4“ gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von dem im Bereich „WR4“ zulässigen Doppelhaus einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Trotz dieser Festsetzung ist auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen Höhenlage der OK FFB EG und der maximal zulässigen Firshöhen im Zusammenwirken mit den hier festgesetzten Baufenstern sichergestellt, dass mit Ausnahme der östlichen alle übrigen Abstandsflächen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) liegen und inso-

fern nicht zu Lasten benachbarter/angrenzender Grundstücke Dritter gehen. Nur Teile der Abstandsfläche vor der Ostfassade im Bereich „WR4“ liegen teilflächig (bis maximal ca. 1,50 m) auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 403 (Gmkg. Gundelsheim). Hierzu wird festgestellt.

- Das Baufenster hält den gesetzlichen Mindestabstand von mind. 3,0 m gegenüber der östlich benachbarten Grundstücksgrenze ein.
- Die zukünftig teilflächig auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 403 (Gmkg. Gundelsheim) liegende Abstandsfläche schränkt die dortige Nutzung nicht ein, da hiervon keine überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind (s. Abb. 5, Seite 22).
- Es gilt Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, wonach sich Abstandsflächen sowie Abstände ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken dürfen, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Sowohl das Baugrundstück Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) als auch das Grundstück Fl.-Nr. 403 (Gmkg. Gundelsheim) befinden sich im Eigentum der gleichen Familie. Der Eigentümer der Fl.-Nr. 403 (Gmkg. Gundelsheim) hat seine Zustimmung/Unterschrift bereits in Aussicht gestellt.

Die geplanten Baufenster sind wenigstens 6,50 m von der nördlichen Grundstücksgrenze nach Süden (demnach hangabwärts) abgerückt. Diese Festsetzung bzw. diese Planungsüberlegung trägt insbesondere den Belangen der nördlich (bergseitig) des Plangebietes liegenden Nachbargrundstücken und den hier vorhandenen, privaten, südexponierten Gartenflächen Rechnung.

## 9.2 Dachgestaltung

Wohn-/Hauptgebäude sowie Nebenanlagen (inkl. Garagen/Carports) sind mit einem Satteldach („SD“, symmetrisches, asymmetrisches, gegenläufig und/oder versetztes Satteldach) auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch das Flach- (FD) und das Pultdach zulässig. Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind flächig mindestens extensiv zu begrünen (z. B. mittels Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat). Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen sowie durch Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrüneten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Mit der Festsetzung des Farbtönen Rot hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtönen prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Sie passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind im Übrigen auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/ Rückstrahlung) ungünstig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

### **9.3 Fassaden-/Wandgestaltung**

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Durch diese Einschränkungen will die Gemeinde Gundelsheim städtebaulichen Fehlentwicklung und gestalterischen, nicht in das Bestandsumfeld passenden Ausreißern von Anfang an ausschließen.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, insbesondere vertikale Streifenstrukturen, aber auch- Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientexturen aufgeklebt werden, durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben, z. B. Milchglasscheiben, durch die Verwendung farbig (ab-) getönter Scheiben, durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überdeckfenster) und/oder durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten). Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Ein-



griffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/ Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sind.

Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,75 m sind dauerhaft flächig zu begrünen, sofern es sich nicht um lose geschichtetes Natursteinmauerwerk (z. B. Trockenmauern) handelt (Begründung: Derartige Mauern bieten im Regelfall vielen Tieren und Pflanzen wertvolle Habitatstrukturen, die durch eine flächendeckende Begrünung und Verschattung dann verloren gehen bzw. in ihrem Wert reduziert werden). Die Art der Stützwandbegrünung (z. B. Selbstklimmer, Ranker, Spalierobst, Kletterrosen) steht dem Bauherren frei. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind allgemein zulässig, wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima und auf die Fauna aus (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel, Kühleffekte durch Absenkung der Umgebungstemperatur) und haben eine geräuschhemmende Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden, Schallabsorption). Vor dem Hintergrund des Klimawandels werden derartige Maßnahmen nachdrücklich empfohlen.

## 9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig (Stützmauern stellen keine Einfriedungsmauern dar), da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Gundelsheim entsprechen und aus stadtgestalterischer Sicht unter Berücksichtigung der innerörtlich eingebetteten Lage des Plangebietes störend wirken würden. Auch aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht sind sie unerwünscht, da sie über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen, die die Durchgängigkeit des Plangebietes erschweren/ behindern.

Einfriedungssockel sind nur entlang der vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe fertige Oberkante (FOK) Gehweg/Straße an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedungssockel). Einfriedungssockeln kommt in diesen Bereichen eine abschirmend wirkende Schutzfunktion gegenüber ggf. ungeordnet abfließendem Niederschlagswasser aus den vollflächig befestigten, benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen zu und insofern dem Schutz der Privatgrundstücke bzw. der Grundstücke Dritter. Umgekehrt tragen Einfriedungssockel dazu bei, den ungewollten Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Grundstück Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) unterbinden zu können. Diesen Belangen und der damit zu erreichenden Schutzfunktion zum Wohl des Schutzgutes Mensch räumt die Gemeinde Gundelsheim im konkreten Planfall ein höheres Gewicht ein, als den Belangen der Fauna.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Einfriedungen) aufweisen (Begründung analog zu Einfriedungsmauern).

Grenzständige Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Gehweg/Straße an der vorderen Grundstücksgrenze ; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen in Fremdgrundstücke und in den öffentlichen Raum hinein vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdf Flächen.

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (inkl. Sockel/Bodenabstand, unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Gehweg/Straße an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig.

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Aus städtebaulichen Gründen will die Gemeinde Gundelsheim an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. vollständigen räumlichen Abschottungen der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraums
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/Nachbarn unter-/miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten, Rückstrahl-/Aufheizeffekte und -wirkungen)

Um jedoch jedem/jeder Grundstückseigentümer/-in private Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige optische und räumlich Abgeschlossenheit und „Intimität“ zu ermöglichen, hat die Gemeinde Gundelsheim die Festsetzungen in der vorliegenden Form gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat sie abgesehen.

Anstelle grenzständiger Zäune sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Gehweg/Straße an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch die ständigen optischen Veränderungen der

Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.

- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO<sub>2</sub>).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,10 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

## 9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Eine Ablösung von der Stellplatzpflicht ist nicht möglich. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

## 9.6 Nicht überbaute Flächen

Da der Baugrundboden innerhalb des Plangebietes nicht versickerungsfähig ist muss auf die Festsetzung von (teil-)versickerungsfähigen Flächen und insofern die zwingende Vorgabe zur Verwendung z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, wassergebundene Bauweisen) verzichtet werden (mangels technischer Sinnhaftigkeit und insofern mangels planerischer Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB). Unabhängig davon gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteineten“, monotonen Grundstücksteilflächen kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanzen-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (Verdunstungskälte usw.) zu. Derartige Flächen leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO<sub>2</sub>. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle. Sie neigen im Gegenteil verstärkt zur Staubbildung. Auch aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer Verarmung des Siedlungsbildes, insbesondere in der dörflich und ländlich geprägten Flur bzw. in dörflich/ländlich geprägten Siedlungsflächen. Von

dieser Regelung ausgenommen sind für den Artenschutz relevante und wertvolle, für Flora und Fauna bedeutsame, versteinete Flächen im Sinne artenreich gestalteter Steingärten (z. B. Alpinum) oder vergleichbarer Trockenbiotope/Lebensraumstrukturen sowie Sandspielflächen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

Im Bereich des Mehrfamilienwohnhauses wird auf Art. 7 Abs. 3 BayBO hingewiesen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

## 9.7 Beleuchtung

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (sog. Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Mit dieser Festsetzung trägt die Gemeinde Gundelsheim dem Schutz nachaktiver Insekten sowie der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ Rechnung. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin

Die Beleuchtung ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden. Gleiches gilt für die mit dem künftigen Fahrverkehr entlang des nördlichen Geltungsbereichs verbundene Beleuchtung gegenüber den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA - Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten beim Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten betroffener fremder Wohngebäude:

- Immissionsort im „WR“:

tags (6.00 - 22.00):	50 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	35 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte haustechnische Anlage alleine ausgeschöpft werden und später

hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA - Lärm ist der Immissionsbeitrag einer Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn der zulässige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) in der Folge ein zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA - Lärm von max. 44 dB(A) tags und von 29 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Anlagenbetreiber und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).

- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollten so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

## 10.2 Verkehrslärm

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei Bauleitplänen die umweltschützenden Anforderungen zu berücksichtigen. In § 1 Abs. 6 BauGB wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verwiesen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen (wie z. B. bei der Aufstellung eines BBP/GOP) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Jedoch sind im Zuge städtebaulicher Planungen die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Hierbei ist dem Schallschutz ein hoher Rang einzuräumen, er besitzt jedoch keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen. In der Folge kann die Zurückstellung des Schallschutzes Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Dies ist oftmals der Fall in bebauten Gebieten sowie in der Nähe stark belasteter Verkehrswege. Hierbei sind der Gebietscharakter und die Vorbelastung als Bewertungskriterien heranzuziehen. Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18 005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ mit dem zugehörigen Beiblatt 1 „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Das Beiblatt 1 definiert Orientierungswerte als Konkretisierung der in der Planung angemessen zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Für die vorliegende Gebietsnutzung werden folgende Orientierungswerte genannt:

- Reines Wohngebiet (WR): 50 dB(A) tags / 40/35 dB(A) nachts

Hierbei gilt als Tagzeit der Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der niedrigere der beiden vorgenannten Werte für die Nachtzeit gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Folglich ist für Verkehrslärm der höhere Wert heranzuziehen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten oder den Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes bzw. der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Sie sind erwünschte Ziel-, jedoch keine Grenzwerte.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Vielfach werden als obere Abwägungsgrenze für Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - in Folge 16. BImSchV) angesehen. Diese ergeben sich für die vorliegende Gebietsnutzung wie folgt:

- Wohngebiet (WR/WA): 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts

Es ist zu beachten, dass die o. g. Grenzwerte nicht für ein neues Baugebiet an einem bestehenden Verkehrsweg gelten. Jedoch hat der Gesetzgeber für den Bau bzw. für die wesentliche Änderung eines Verkehrsweges die oben genannten Werte als Grenze definiert, bis zu welcher Belastung gesundes Wohnen und Arbeiten ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Je weiter die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 überschritten werden, desto mehr sind aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen, um den negativen Auswirkungen infolge der Überschreitungen zu begegnen. Oberhalb des oben beschriebenen Abwägungsspielraumes sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zwingend vorzusehen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der folgenden Straßen:

- Bundesautobahn BAB A 70 (südlich des Plangebietes, Mindestabstand ca. 830 m)
- BAB A 73 (östlich des Plangebietes, Mindestabstand ca. 1000 m)
- Kreisstraße BA 5 (südlich des Plangebietes, Mindestabstand ca. 150 m)

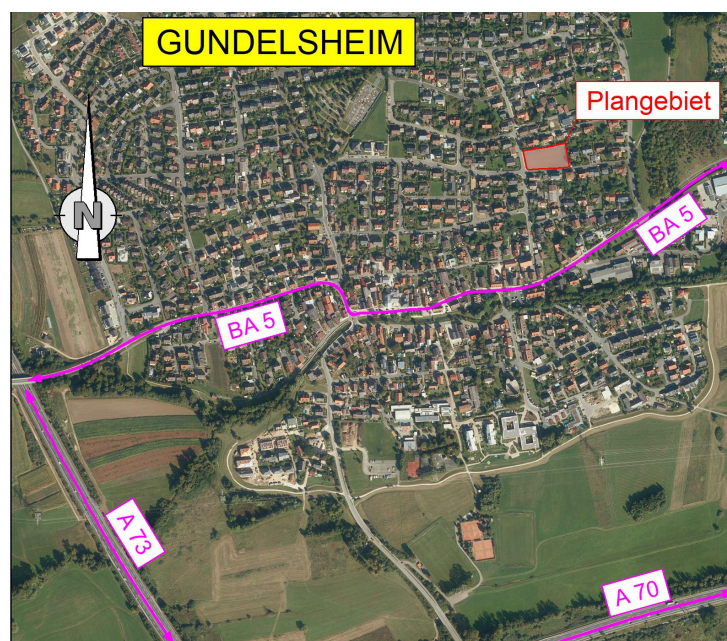


Abb. 6: Lageplanausschnitt Plangebiet/Verkehrslärmemittenten (Quelle: H & P)

Die Emissionen des Autobahnkreuzes Bamberg fanden in vorliegender Berechnung, aufgrund des Abstandes vom Plangebiet in Verbindung mit den niedrigen gefahrenen Geschwindigkeiten im Knotenpunkt, keine Berücksichtigung. Die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel erfolgte anhand des in den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (in Folge RLS - 19) erläuterten Berechnungsverfahrens. Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der SoundPLAN GmbH, Backnang in der Version 8.2 verwendet. Das den Berechnungen zugrunde liegende digitale Geländemodell und die umgebende Bestandsbebauung wurden vollständig mithilfe von Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert. Ebenfalls Berücksichtigung fanden die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen entlang der A 73. Grundlage zur Bestimmung der Verkehrszahlen für die weiteren Berechnungen waren die Ergebnisse der Amtlichen Straßenverkehrszählung 2015, die sich für die o. g. Straßen wie folgt ergaben:

Straße	Zählstellen-Nr.	Mt [Kfz/h]	pt [%]	Mn [Kfz/h]	pn [%]
<b>Bundesautobahn A 70</b>	60319012	1397	14,2	267	33,6
<b>Bundesautobahn A 73</b>	60319100	2296	9,5	406	18,2
<b>Kreisstraße BA 5</b>	60319703	122	1,7	14	0,0

Die zulässigen Geschwindigkeiten fanden gemäß verkehrsregelnder Beschilderung Eingang in die Berechnungen. Hierbei wurden die Lkw - Geschwindigkeiten mit 90 km/h auf den berücksichtigten Autobahnabschnitten und mit 80 km/h auf den einbahnigen Außerortsabschnitten ohne Geschwindigkeitsbeschränkung angenommen. Auf der Kreisstraße wurde eine Deckschicht aus Asphaltbeton  $\leq$  AC 11 mit den entsprechenden Korrekturwerten gemäß RLS - 19 angesetzt. Gleiches gilt sinngemäß für die Autobahnabschnitte. Hier wurde von einem Splittmastixasphalt SMA 8 ausgegangen. Zur sicheren Seite wurde angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf allen Straßen bis zum Prognosehorizont 2035 jährlich um 1,0 % erhöht. Bei den Amtlichen Straßenverkehrszählungen 2015 wurde keine Unterscheidung zwischen den Fahrzeuggruppen „Lkw 1“ und „Lkw 2“ gemäß RLS - 19 vorgenommen. Aus diesem Grund wurde der gesamte Schwerverkehr jeweils im Verhältnis „Lkw 1“ : „Lkw 2“ gemäß Tabelle 2 der RLS - 19 auf die beiden Fahrzeuggruppen aufgeteilt. In Ermangelung detaillierterer Werte für die Tag- und Nachtzeit wurden die 2015 ermittelten 24 - Stunden - KrafttrRADanteile sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit unverändert angesetzt. Zur sicheren Seite hin wurde für die Nachtzeit ein Schwerverkehrsanteil von 3,0 % auf der Kr BA 5 angenommen und auf die Fahrzeuggruppen „Lkw 1“ und „Lkw 2“ aufgeteilt. In Summe fanden folgende Verkehrszahlen bei den weiteren Berechnungen Anwendung:

Straße	Zählstellen-Nr.	Mt [Kfz/h]	p1,t [%]	p2,t [%]	pKrad,t [%]	Mn [Kfz/h]	p1,n [%]	p2,n [%]	pKrad,n [%]
<b>Bundesautobahn A 70</b>	60319012	1705	3,0	11,2	1,0	326	9,6	24,0	1,0
<b>Bundesautobahn A 73</b>	60319100	2802	2,0	7,5	1,5	496	5,2	13,0	1,5
<b>Kreisstraße BA 5</b>	60319703	149	0,6	1,1	3,0	18	1,4	1,6	3,0

Zur Beurteilung der infolge des Verkehrslärms zu erwartenden Beurteilungspegel im Plangebiet wurden 6 Immissionsorte an den äußeren Baugrenzen betrachtet. Die Lage der Immissionsorte geht aus nachfolgendem Planausschnitt hervor:



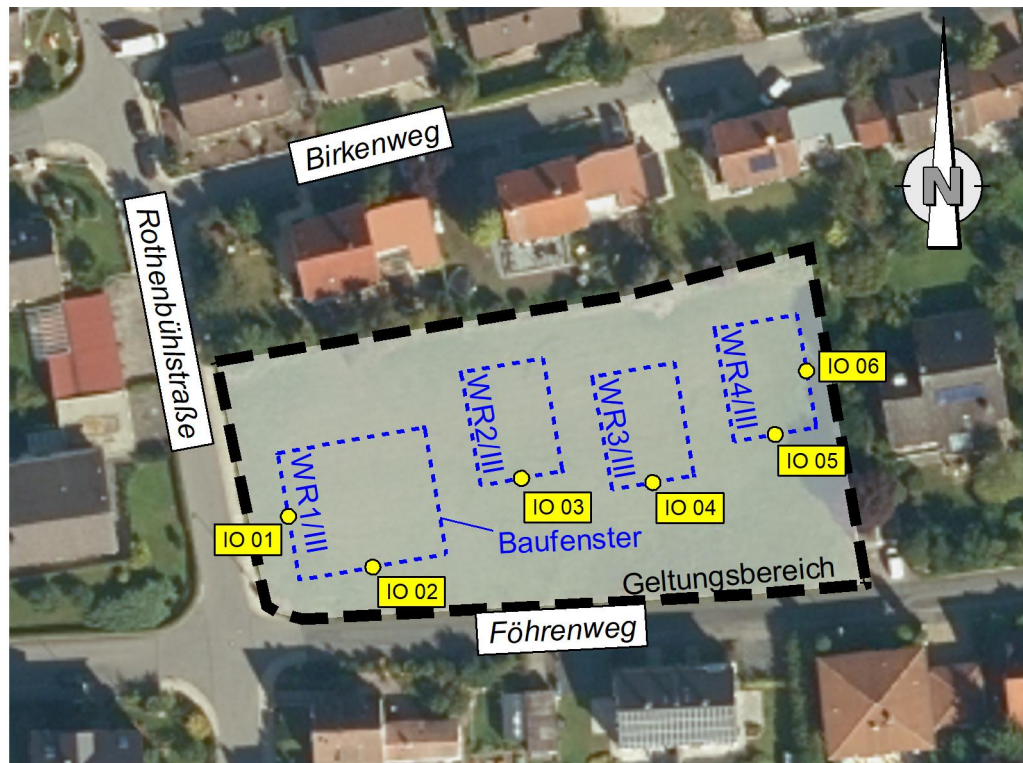


Abb. 7: Lageplanausschnitt Geltungsbereich/Baufenster/Immissionsorte (Quelle: H & P)

Auf Grundlage des oben beschriebenen Berechnungsmodells ergeben sich die Beurteilungspegel infolge des Verkehrslärms wie folgt:

Immissionsort	Gebietsnutzung	Stockwerk	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
IO 01	WR	EG	54,5	48,2
		1.OG	55,9	49,5
		2. OG	56,4	50,0
IO 02	WR	EG	54,7	48,3
		1.OG	56,0	49,6
		2. OG	56,6	50,2
IO 03	WR	EG	55,0	48,8
		1.OG	56,0	49,7
		2. OG	56,1	49,7
IO 04	WR	EG	55,1	48,9
		1.OG	56,1	49,9
		2. OG	56,0	49,7
IO 05	WR	EG	54,8	48,6
		1.OG	55,6	49,4
		2. OG	55,8	49,5
IO 06	WR	EG	54,7	48,5
		1.OG	55,4	49,1
		2. OG	55,5	49,2

Der Orientierungswert für die Tagzeit nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 beträgt für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ 50 dB(A). Er wird im gesamten Plangebiet um bis zu 6,6 dB(A) überschritten.

Der zugehörige Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV beträgt für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ 59 dB(A). Dieser wird im gesamten Plangebiet um mindestens 2,4 dB(A) unterschritten.

Der maßgebliche Orientierungswert für die Nachtzeit nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 beträgt für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ 40 dB(A). Er wird im gesamten Plangebiet um bis zu 10,2 dB(A) überschritten.

Der zugehörige Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV beträgt für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ 49 dB(A). Er wird lediglich in den untersuchten Erdgeschosses eingehalten, und in den Obergeschossen geringfügig um bis zu 1,2 dB(A) überschritten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Pegelanteil der Kr BA 5 nur in geringem Maße zum Gesamtpegel beiträgt.

Für die Beurteilung der Außenwohnbereiche ist lediglich die Tagzeit heranzuziehen. Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nach 16. BImSchV werden keine Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich.

Für das Plangebiet ist keine Baureihenfolge festgelegt. Über die Eigenabschirmung des jeweiligen Baukörpers hinaus sind abschirmende Effekte durch die Bebauung im Plangebiet somit nicht vorherzusagen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Pegel und der Lage der untersuchten Immissionsorte ist zu erwarten, dass auch auf der Nordseite der Gebäude Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 in der Nachtzeit vorliegen. Folglich erscheint eine Festsetzung zur Orientierung von Fenstern schützenswerter Räume nach DIN 4109 auf die schallabgewandten Gebäudeseiten im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ergeben sich wie folgt:

- Zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI - Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) entsprechen und mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 („Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“) für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) an der maßgeblichen Fassadenseite eingehalten werden.

### 10.3 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

#### Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayrischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf der Wohngebiete entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

#### Anwohnerverkehr:

In Folge künftig neuer Bewohner innerhalb des Plangebietes wird das Verkehrsaufkommen entlang der umgebenden, bestehenden Straßen gegenüber dem Status quo (unbebautes, ungenutztes Grundstück, Baulücke) zunehmen. Prüfrelevant ist hierbei die Frage, ob durch den BBP/GOP unzulässige erhebliche Beeinträchtigungen/Belastungen ausgelöst werden.

Der bislang maßgebende BBP „Rothenbühl“ sieht innerhalb des Plangebietes zwei freistehende Einzelhäuser vor. Er enthält keine Regelung zur maximal zulässigen Wohneinheitenanzahl. Bei festgesetzten/zulässigen zwei Vollgeschossen je Wohngebäude ist demnach von mindestens zwei „Wo“ je Wohngebäude, demnach von mindestens vier „Wo“ auszugehen. Künftig sind im Plangebiet maximal 14 „Wo“ zulässig.

Nach der ständigen Rechtsprechung stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls (die vorliegend aber weder zu erkennen noch vorhanden sind) lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines bzw. mehrere oder aller übrigen Straßenanlieger dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich demnach bis zu dieser Schwelle nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch ein neues Wohngebiet erzeugt wird - so die Rechtsprechung weiter - kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5-mal am Tag bewegt wird. Ferner sind je Wohneinheit und Tag zusätzlich ein motorisierter Besucher sowie ein Güterverkehr (insgesamt 2 Fahrten) in Ansatz zu bringen.

Mit Blick auf den BBP/GOP ist festzustellen, dass sich bei maximal 14 „Wo“ und bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte eine tägliche Summe von rechnerisch insgesamt 80,50 Fahrzeugen (52,5 Fahrzeuge Anwohner + 28 Fahrzeuge Besucher-/Güterverkehr) und damit von deutlich unter 200 Fahrzeugen pro Tag auszugehen ist. Insofern hat die Gemeinde Gundelsheim dargelegt, dass auch unter dem Aspekt des Anwohnerverkehrs zukünftig im Bestand keine unzulässigen bzw. weiter prüfwürdigen privaten Belange Dritter betroffen sind.

Der in Folge des Neubaugebietes durch die künftig neuen Anwohner entstehende Verkehrslärm unterscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehenden Siedlungsflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches verursacht wird und der wiederum selber auch auf das Neubaugebiet einwirken wird. Insofern gilt gleiches Recht für alle.

## 11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

### 11.1. Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt (noch) nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Gemeinde Gundelsheim geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Die Gemeinde Gundelsheim hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Entwässerung im Trennsystem (s. Kap. 8.5.1 „Allgemeine Hinweise“)
- Empfehlungen zur privaten Regenwassernutzung (s. Kap. 8.5.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Minimierung der Flächenversiegelung, Unzulässigkeit von Stein-/ Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), der DIN 19 731 (Verwer-

tung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

## 11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bzw. nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Gemeinde Gundelsheim als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrags von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteils innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ)
  - Festsetzung des Verbots von Stein-/Schottergärten/-flächen
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
  - Festsetzung von Pflanzgeboten
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
  - Festsetzung stadtklimaverträglicher Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung usw.)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
  - Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers (Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
  - Empfehlungen zur Errichtung von Brauchwasserzisternen
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen usw.
  - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch

- Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
- Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
- Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
- Festsetzung energetisch optimierter Gebäudeausrichtungen
- Empfehlungen für energetisch optimierte Bauweisen
- Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs durch verkehrsgünstig gelegene Standortwahl
- Festsetzung von Fassaden-/Wandbegrünungen

### **11.3 Luft**

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA - Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

### **11.4 Energiekonzept**

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Gemeinde Gundelsheim nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über diejenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im Bebauungsplan ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe. Derartige städtebauliche Gründe liegen vor:

- Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten (Waldflächen), jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung.
- Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsgebietes, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine geringe Bedeutung zukommt. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Ge-



samtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima relevanter Flächen.

- Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu großflächigen Frischluftentstehungsgebieten (Waldflächen).
- Das Plangebiet liegt direkt nördlich eines zentralen Frischlufttransportweges (Talraum des Leitenbaches).

Die von der Gemeinde Gundelsheim getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise/Empfehlungen schaffen im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

## **12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **12.1 Allgemeine Hinweise**

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten

Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstücks dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist die Plangeberin unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es durch die Gemeinde Gundelsheim im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/ Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugs-

hindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen hierbei überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht der Gemeinde Gundelsheim hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und/oder im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern (LfU)
- Arteninformationsseiten Bayern (LfU)
- Bestandsbegehungen (25.02.2022, 04.05.2022 ), H & P, 96047 Bamberg

## 12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

### 12.2.1 Pflanzensorten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 6031 (Bamberg Nord, kleinere Bezugsebene) kein Vorkommen prüfrelevanter Pflanzensorten aus, für den Landkreis Bamberg (größere Bezugsebene) das Vorkommen der *Dicken Trespe* (Lebensräume: Vorwiegend Ackerränder; seltener auf grasigen Feldwegen und Wiesen; vor allem in Beständen von Wintergetreidesorten (Dinkel, Weizen, Futtergerste) zu finden, aber auch in Hafer-, Roggen-,

Mais- und Rapsäckern sowie vorübergehend auf Ackerbrachen und Ruderalstellen; Vorkommen von der Ebene bis in mittlere Gebirgslagen; keine besonderen Ansprüche an bestimmte Boden- oder Klimabedingungen; Biologie eng an Dinkelanbau angepasst; Samen werden bei Getreideernte mitgedroschen; da diese ähnliche Maße wie Getreidesamen aufweisen, konnten sie früher bei Saatgutreinigung nur teilweise ausgesiebt werden; bei Getreideaussaat erfolgte somit unbeabsichtigt Trespensaats) und des Europäischen Frauenschuhes (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in den Übergangsbereichen zu Gebüsch oder Wäldern, zu finden; gilt als sogenannte Halblicht-/Halbschattenpflanze, die voll besonnte Offenlandstandorte eher meidet; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk-/basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Artvorkommen nicht festgestellt werden. Die für das Vorkommen beider Arten notwendigen Strukturen/Voraussetzungen sind nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Arten ist ausgeschlossen

## 12.2.2 Tierarten des Anhang IV a FFH - RL

### 12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Altwässer, Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe) und der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzeltellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Haselmaus (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht mit ausreichender Nahrung z. B. Früchten, Insekten, Blüten, Pollen, Blüten sowie flächige Hecken/Feldgehölze, auch linear, mit Verbindung zu Waldflächen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass die dort vorkommenden, vorgenannten Fledermausarten die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug nutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholzstapel/Holz-/Bretterstapel nicht vorhanden (geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).
- Es sind keine, als Winterquartier nutzbaren Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden, ebenso keine oberirdischen Gebäude.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Alle im Plangebiet jagenden, gebäude-/siedlungsbezogenen Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs-, Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Grundsätzlich können neu entstehende Haupt- und Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/Unterschlupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben könnten.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (erfolgten zur Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald/Gewässer, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Arten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wald- und Wasserflächen sowie eine Kombination daraus.
- Im Plangebiet selber sind Wald- und oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen von Sommerquartieren/Wochenstuben im Geltungsbereich ist unter diesem Aspekt auszuschließen.
- Das Plangebiet ist gehölzfrei.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.
- Es sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholzstapel/Holz-/ Bretterstapel vorhanden (z. B. geeignet für Rauhauffledermaus).
- Es sind keine als Winterquartier nutzbaren unterirdischen Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (erfolgten zur Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Zauneidechse nach (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; inzwischen durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege und Habitate; hauptsächlich limitierender Faktor für Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der Schlingnatter (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor allem ausreichende Anzahl an Beutetieren vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt (z. B. Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen, aufgelockerte, steinige Waldränder); besiedeln auch anthropogene Strukturen (z. B. Bahn-

dämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind); auch am Siedlungsrand kann man Tiere vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk finden; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobil, Winterquartiere können aber bis 2,0 km vom üblichen Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren auch jahreszeitlich sehr stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden) und der Mauereidechse dokumentiert (Lebensräume: Südexponierte, trockenwarme, sonnige und steinige Standorte mit Vertikalstrukturen wie Erdabbrüche, Steine oder Felsen, wichtig sind Schlupfwinkel in unmittelbarer Nähe der Sonnenplätze).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Kreuzkröte (Lebensräume: Sand-/Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Küsten-/Binnendünen, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Abbaustellen, Kies-/Sandgruben, Industrie-/Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände oder Agrarlandschaften, jeweils in Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/Pfützen, Flachwasserzonen), des Nördlichen Kammolches (Lebensräume: Großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland, Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, jeweils in Kombination mit geeigneten Landlebensräumen z. B. Feucht-/Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Versteckmöglichkeiten wie Steinhäufen, Holzstapel, Mäusebauten, Wurzeltellern oder Totholz), des Europäischen Laubfrosches (Lebensräume: Naturnahe, extensiv genutzte Wiesen-/Auenlandschaften, mit hohem, schwankendem Grundwasserstand, Flussauen, naturnahe Wälder mit gewässertragenden Lichtungen, große, flache Seen mit Schilfröhricht, Teichlandschaften, Abbaustellen mit frühen Sukzessionsstadien, ausgedehnte Feuchtflächen in Kombination mit dornigen Hecken/ Gebüsch), der Knoblauchkröte (Lebensräume: Offen bis mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern wie z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen), der Gelbbauchunke (Lebensräume: Offene, besonnte, fischfreie, gelegentlich auch austrocknende Klein-/ Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich von regelmäßig überschwemmten Bach-/ Flussauen,

Feuchtgebieten, Kies-/Tongruben, Steinbrüchen, militärischen Übungsplätze, Wäldern mit quelligen Bereichen, Wildschweinsuhlen, Wurfstellern nach Sturmschäden; fließendes Wasser wird gemieden) und des Kleinen Wasserfrosches nach (Lebensräume: Au-/Bruchwälder, Laub- und Mischwaldgebiet abseits großer Flussauen, Mooregebiete innerhalb von Wäldern, kleine nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder- und Übergangsmooren, steppenähnliche, feuchte und halboffene, verbuschte Landschaften in Kombination mit geeigneten Gewässern). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen des Springfrosches nachgewiesen (Lebensräume: Entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen jeweils in Kombination mit sonnenexponierten, vegetationsreichen, meist fischfreien Laich-/ Stillgewässern wie z. B. Altwässer, Waldweiher/-tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben, temporäre Gewässer).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Grünen Flussjungfer nach (Lebensräume: Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig - sandigen Grund, mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe; von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume; Schlupf- und Fluggebiete müssen nicht identisch sein; insbesondere Weibchen findet man oft weit entfernt vom Gewässer, u. a. gern auf Waldlichtungen und -wegen; Männchen besetzen an kleineren Fließgewässern besonnte, exponierte Sitzwarten in der Ufervegetation).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Käferarten nach, für den Landkreis das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mit Mulm gefüllten



Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist offenbar Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit die Habitattradition).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet fehlen die für das Vorkommen der Arten genannten Biotopbäume.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläuling (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein, befrisst Blüte von innen, verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten (Hauptwirt: Rote Knotenameise ,Myrmica rubra); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d .R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidenden Habitatparameter; Myrmica rubra bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur) und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf die Flächengröße; alleinige Eiablage- und Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grünen Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von Myrmica - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für Populationen fungiert in Bayern Myrmica scabrinodis; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit von Anfang Juli - Ende August). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen des Thymian - Ameisenbläulings (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trocken - warme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und im Donaumoos sogar entwässerte Niedermoore mit sekundärem Thymianbewuchs können Larvalhabitate darstellen; als Nahrungsquellen nutzen Falter auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (Thymus pulegioides agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (Origanum vulgare) abgelegt, meist im Bereich Blütenknospen; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trocken-

warmen Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen fressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung *Myrmica* adoptiert; Hauptwirt ist *Myrmica sabuleti*) und des *Apollofalters* nachgewiesen (Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte, beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen der alleinigen Raupennährpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume eine entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedener Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwinternde Raupe schlüpft bereits im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase ist sehr kritisch für Larven und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Artengruppe notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen der für die Arten notwendigen Wirtspflanzen konnte im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der *Bachmuschel* nach (Lebensräume: Saubere, aber eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; ernährt sich von feinen und feinsten organischen Teilchen; bevorzugt werden Gewässer mit Güteklasse II und geringer Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung ist getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten (Wirtsfische wie Döbel, Elritze, Flussbarsch, Rotfeder, Mühlkoppe, Dreistachliger Stichling) angewiesen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Fließgewässer nicht vorhanden. In Folge der Planung werden weiterhin auch keine Fließgewässer beeinträchtigt und/oder verändert.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

#### 12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen (z. B. Flussuferläufe, Graugans, Feldlerche, Tafelente, Wachtel, Wachtelkönig, Ortolan, Rebhuhn, Goldammer, Grauammer, Wiesenpieper, Brachpieper, Baumpieper, Feldschwirl, Heidelerche, Haubenlerche, Wiesenschafstelze, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Kiebitz, Lachmöwe, Flussregenpfeifer, Höckerschwan, Bekassine) nach.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Normalerweise stellt die im Plangebiet vorhandene Offenlandfläche einen für die Artengruppe grundsätzlich geeigneten Lebensraumtyp dar. Aufgrund der geringen Größe, der vollständig isolierten Lage des Baugrundstückes innerhalb bereits bebauter Siedlungsflächen (optische, akustische Störreize durch den Menschen/Fahrzeuge, Jagddruck durch Hauskatzen), zudem an zwei Seiten eingerahmt von Erschließungsstraßen und benachbarten Gehölzbeständen (priv. Grundstückseingrünung, potenzielle Ansitzwarten von Prädatoren) sind Bodenbrütervorkommen auszuschließen.
- Unabhängig davon ist zur sicheren Seite hin ist eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet (Bauzeitbeschränkung für die Baufeldräumung/ Vorbereitung, s. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

#### 12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/ siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Feldsperling, Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule, Waldkauz).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen konnten nicht festgestellt werden.
- Von der Entstehung neuer Gebäude könnten z. B. evtl. vorkommende Rauch- und Mehlschwalben, Feldsperlinge o. ä. profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit die Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise,

Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig zu finden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben auch zukünftig um Siedlungsflächen handelt, kann man davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser, frei in Gehölzen brütender Vögel aus (z. B. Habicht, Sperber, Graureiher, Raubwürger, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Gelbspötter, Bluthänfling, Erlenzeisig, Weißstorch, Kolkrabe, Kuckuck, Baumfalke, Turmfalke, Neuntöter, Schlagschwirl, Nachtigall, Schwarzmilan, Rotmilan, Pirol, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Waldkauz, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Schleiereule).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gehölzbestände und auch keine künstlichen Nisthilfen vorhanden.
- In Folge der im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebote entstehen für die Artengruppe neue, nutzbare Lebensraumstrukturen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.4 Höhlenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Höhlenbrüter aus (z. B. Hohltaube, Dohle, Kleinspecht, Schwarzspecht, Wendehals, Trauerschnäpper, Grauspecht, Grünspecht, Waldkauz, Wiedehopf).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine für die Artengruppe relevanten Strukturen (z. B. Fels-, Mauerspalten, Baumhöhlen, Spechtlöcher, künstliche Nisthilfen) vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

## 12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
  - b) Festsetzung von Fassadenbegrünungen (s. Kap. 9.3 „Fassaden-/Wandgestaltung“)
  - c) Festsetzung des Verbots von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)
  - d) Festsetzung insektenschonender Beleuchtung (s. Kap. 9.7 „Beleuchtung“)
  - e) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Kap. 8.6.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Festsetzung von Pflanzgeboten (s. Kap. 8.6.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Kap. 9.3 „Fassaden-/Wandgestaltung“)
- „V 3“: Steuerung Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
  - a) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der deren Brut- und Winterzeit auszuführen.
  - b) Die unter dem Buchstaben a) genannten Arbeiten sind auch außerhalb des dort genannten Zeitraumes zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Bamberg mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass im Plangebiet das Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der Maßnahme „V 3“ mittels Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogenen Maßnahmen handelt. Die Umsetzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB).

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920, so dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen notwendig werden.

## 12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

## 13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha. Im Einzelnen teilt sich die Fläche gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Reines Wohngebiet („WR1“ - „WR4“):	0,31 ha	91,18 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,03 ha	8,82 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>0,34 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ca. 0,03 ha) sind bereits derzeit vollflächig versiegelt. Innerhalb der Bauflächen ist aufgrund der maximal zulässigen GRZ (0,4) zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,6 davon auszugehen, dass in den Bereichen „WR1“ bis „WR4“ insgesamt bis zu ca. 0,19 ha versiegelt/überbaut werden dürfen.

## 14. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die im BBP/GOP getroffenen Festsetzungen sowie die daraus resultierende Gestaltung spiegeln die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Gemeinde Gundelsheim wieder, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besonderen Wert auf die Innenentwicklung, auf die Nachverdichtung sowie auf die Beseitigung von Baulücken Wert legt. Dieses Vorgehen und diese planerische Entscheidung/Festlegung verhindert die Inanspruchnahme von Bauland in der „offenen Landschaft“ bzw. „auf der grünen Wiese“ und insofern die Entscheidung von Standortalternativen in solchen Bereichen. Die Gemeinde Gundelsheim folgt damit den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit einem der zentralen Planungsprämissen des BauGB. Der BBP/GOP sichert Flächen für die anschließende Realisierung verdichteter Bauformen, für die im Gemeindegebiet eine hohe Nachfrage besteht. Die Gemeinde Gundelsheim hat bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens alternative Bebauungskonzepte geprüft und diskutiert (s. nachfolgende, beispielhafte, auszugsweise Darstellung von Planalternativen, s. Abbildungen 8 - 10).

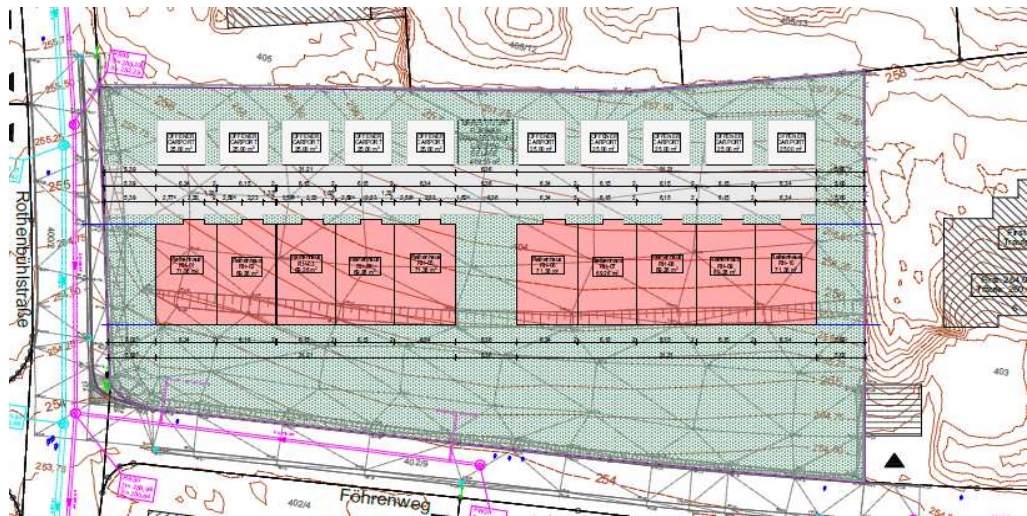


Abb. 8: Planungskonzept (Startphase, Stand ca. 07/2021) mit zwei Hausgruppen im Sinne von Reihenhäusern; Konzept wurde nicht weiterverfolgt, da zu massive Riegelwirkung, zu statisch und hinsichtlich der Bauweise nicht ins Umfeld passen (Darstellung genordet, o. M.)



Abb. 9: Planungskonzept Stand ca. 01/2022; zwischenzeitlich aufgelockerte Bebauung mit drei Doppel- und einem Mehrfamilienwohnhaus (11 Wohneinheiten); Parkplätze Mehrfamilienwohnhaus entlang nördlicher Grundstücksgrenze; Doppelhäuser bis auf minimal möglichen Abstand an nördliche Grundstücksgrenze herangerückt; Mehrfamilienwohnhaus mit Länge von mehr als 21,0 m; Mehrfamilienwohnhaus bis auf minimal möglichen Abstand an Straßenränder herangerückt (Darstellung genordet, o. M.)





*Abb. 10: Planungskonzept Stand ca. 03/2022; drei Doppel- und ein Mehrfamilienwohnhaus (mit nur noch 9 Wohneinheiten); Parkplätze Mehrfamilienwohnhaus von nördlicher Grundstücksgrenze abgerückt; Doppelhäuser von nördlicher Grundstücksgrenze abgerückt; Mehrfamilienwohnhaus mit Länge von deutlich weniger als 20,0 m Mehrfamilienwohnhaus von Straßenrändern deutlich abgerückt, maximal zulässige Gebäudehöhen und Höhenlage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gegenüber Vorversionen nochmals abgesenkt (Darstellung genordet, o. M.)*

Gegenüber dem Planvorentwurf in der Fassung vom 16.03.2022 wurde der Planentwurf in der Fassung vom 01.06.2022 nochmals modifiziert und nachjustiert. Die maximal zulässige Wohneinheitenanzahl im Bereich des Mehrfamilienwohnhauses („WR1“) wurde von bis dato 9 auf 8 Wohneinheiten reduziert. Die zulässigen Höhenlage der OK FFB EG sämtlicher Neubauten wurde nochmals abgesenkt und dadurch das Einfügen künftiger Neubauten in den umgebenden Bestand verbessert.

Die sog. „Nulllösung“, also die unveränderte Aufrechterhaltung des Status quo, stellt für die Gemeinde Gundelsheim u. a. aus den in Kapitel 2 („Planungsanlass und Entwicklungsziele“) genannten Gründen keine geeignete Alternative dar. Darüber hinaus ist der kommunale Bedarf auch an Mehrfamilienwohnhäusern vorhanden und muss dringend gedeckt werden.

Die Gemeinde Gundelsheim hat auf Grundlage des BBP/GOP alle prüfrelevanten Belange berücksichtigt und ggf. vorhandene Konflikte mittels geeigneter Maßnahmen/Festsetzungen gelöst. Insofern stellt die aus dem Planungsprozess resultierende, vorliegende Entwurfsplanung für die Gemeinde Gundelsheim die bestmögliche Alternative dar.

Der gesetzlich geforderten Prüfung von Alternativen ist der Markt Hirschaid während des gesamten, bereits zurückliegenden und das Bauleitplanverfahren vorbereitenden Planungsprozesses auch insofern nachgekommen, als die Ausführung und Gestaltung des Baugebietes bis hin zur Höhenentwicklung der einzelnen, neu geplanten Gebäude durch alle gemeindlichen Gremien hindurch vielfach und intensiv diskutiert und anschließend mehrfach modifiziert wurde. Aufgrund des Bahnlärmes (ICE - Ausbaustrecke) ist beispielsweise



se u. a. ein potenzieller Alternativstandort im Bereich „Amlingstadter Straße“ nicht möglich, wie seitens des Marktes Hirschaid im Rahmen anderer Planungsüberlegungen u. a. unter Einbeziehung des LRA Bamberg geprüft hat.

## 15. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim (Karmelitenstraße 11, 96163 Gundelsheim, Zimmer 4) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

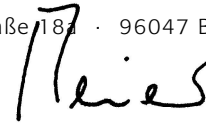
Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 14.09.2022  
G:\GUN2101\Bauleitplanung\Bebauungsplanbeg-2022-09-14\_SB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



## ANLAGEN

Anlage 1:     Schnitte A - A bis D - D