Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 59/2021 „AM HOHLACHER WEG II"

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Entwurf vom 27.07.2023

Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Weg II"

Begründung mit Umweltbericht

zum Entwurf vom 27.07.2023

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg

T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der
Stadt Uffenheim
Marktplatz 16
97215 Uffenheim

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Olga Todorovski
M. eng. Landschaftsarchitektur

Bearbeitungsstand: 21.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung 9

2 Plangebiet und Geltungsbereich 9

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren 10

4 Allgemeine städtebauliche Ziele und Planungsvorgaben 12

4.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung 12

4.2 Landes- und Regionalplanung 12

4.3 Flächennutzungsplan 14

4.4 Bedarfsnachweis und Flächenpotentiale 15

5 Bestandsbeschreibung und Eigenart der näheren Umgebung 20

6 Erschliessung 22

6.1 Verkehr 22

6.2 Wasser 22

6.3 Abwasser 22

6.4 Strom 22

6.5 Telekommunikation 23

6.6 Abfallentsorgung 23

7 Bebauungs- und Nutzungseinschränkungen 23

7.1 Lärm- und Schadstoffimmissionen 23

7.2 Natur- und Artenschutz 23

7.3 Denkmalschutz 25

7.4 Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Wasserschutz 25

7.5 Altlasten und Bodenschutz 25

8 Bebauungskonzept 26

9 Grünordnung 29

9.1 Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen 29

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 30

9.2.1 Bewertung des Bestandes und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 30

9.2.2 Auswahl geeigneter Ausgleichflächen und -maßnahmen 32

10 Festsetzungen 34

10.1 Art der baulichen Nutzung 34

10.2 Maß der baulichen Nutzung 34

10.3 Aufschüttungen und Abgrabungen 36

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen 36

10.5 Bauweise ... 36
10.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ... 36
10.7 Verkehrsflächen ... 37
10.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 37
10.9 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten ... 39
10.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 39

11 Hinweise ... 40
11.1 Meldepflicht von Bodendenkmälern ... 40
11.2 Dachflächenwasser ... 40
11.3 Beleuchtung ... 40
11.4 Pflanzenvorschlagsliste ... 40

12 Umweltbericht ... 41
12.1 Einleitung ... 41
12.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans ... 41
12.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 41
12.1.3 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden ... 41
12.1.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 42
12.2 Planungsvorgaben und Fachgesetze ... 42
12.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ... 43
12.3.1 Schutzgut Boden ... 43
12.3.2 Schutzgut Wasser ... 44
12.3.3 Schutzgut Klima / Luft ... 45
12.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 45
12.3.5 Schutzgut Mensch ... 46
12.3.6 Schutzgut Landschaft ... 46
12.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 47
12.3.8 Wechselwirkungen ... 47
12.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 48
12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 48
12.6 Monitoring ... 49
12.7 Zusammenfassung ... 50

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographic 2023 9
Abb.2: Ausschnitt LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte; Stand 2018 13
Abb.3: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Raumstruktur, Karte 1, Regionaler Planungsverband, Ansbach 2000 13
Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim, Ausschnitt 14
Abb.5: Einwohnerentwicklung Uffenheim 15
Abb.6: Altersstruktur der Bevölkerung in den Jahren 1987, 2011 und 2020 in der Gesamtstadt 16
Abb.7: Lage der Stadt Uffenheim und des Ortsteils Langensteinach 17
Abb.8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 17
Abb.9: Orthofoto © Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 20
Abb.10: Blick von Süden auf das Plangebiet 20
Abb.11: Blick von Norden auf das Plangebiet 20
Abb.12: Flurweg (Fl. Nr. 792) im Norden des Plangebiets 21
Abb.13: Bestehende Erschließungsstraße (Fl. Nr. 147) im Süden des Plangebiets..... 21
Abb.14: Mehrfamilienhaus südwestlich des Plangebiets 21
Abb.15: Landwirtschaftliche Lagerhalle südöstlich des Plangebiets 21
Abb.16: Einfamilienhäuser westlich des Plangebiets..... 21
Abb.17: Varianten zum Städtebaulichen Konzept ©Topos team, Januar 2023..... 26
Abb.18: Städtebauliches Konzept ©Topos team, Januar 2023..... 27
Abb.19: Bewertung des Grünbestands © Topos team, Januar 2023 30
Abb.20: Mögliche Ausgleichsfläche Fl. Nr. 799, Gemarkung Langensteinach 32
Abb.21: Ausschnitt aus der Planzeichnung 34
Abb.22: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 1 für Einfamilienhäuser..... 35
Abb.23: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 2 für ein Mehrfamilienhaus..... 35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bisherige Verfahrensschritte..... 11
Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs..... 31
Tab. 3: Bewertung des Ausgleichsumfang 33
Tab. 4: Vorgeschlagene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 49
Tab. 5: Beispiel für den Ablauf eines Monitorings..... 50
Tab. 6: Zusammenfassende Darstellung 52

Anlagen

1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Diplombiologe Heinrich Beigel: Geplantes Wohnbaugebiet Langensteinach, Flurnummern 789/1 und 790 (Teilfläche), Gemarkung Langensteinach/Stadt Uffenheim, Kurze Potenzialabschätzung, Weigenheim, September 2022

1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat am 30.09.2021 die Aufstellung des BBP Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Weg II“ beschlossen, um die am Eigenbedarf orientierte Entwicklung des Ortsteils Langensteinach zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

2 PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt weniger als 300 m vom Ortskern von Langensteinach, einem Ortsteil südwestlich der Stadt Uffenheim, entfernt. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand und kann über die bestehende Ortsstraße Fl. Nr. 147, Gmkg. Langensteinach, erschlossen werden und ist damit über die NEA 50 / NEA 51 an die St 2419 zur A 7, nach Uffenheim und nach Rothenburg o. d. Tauber angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,8 ha und die Flurstücke 147, 789/1, 790/1 und 792, alle Gmkg. Langensteinach.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch die Ortsstraße Fl. Nr. 147, Gmkg. Langensteinach und daran angrenzende Wohnbebauung
- Im Westen durch Wohnbebauung (Einfamilienhäuser)
- Im Norden durch einen nicht ausgebauten Flurweg mit Graben und daran anschließend landwirtschaftliche Flächen

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung

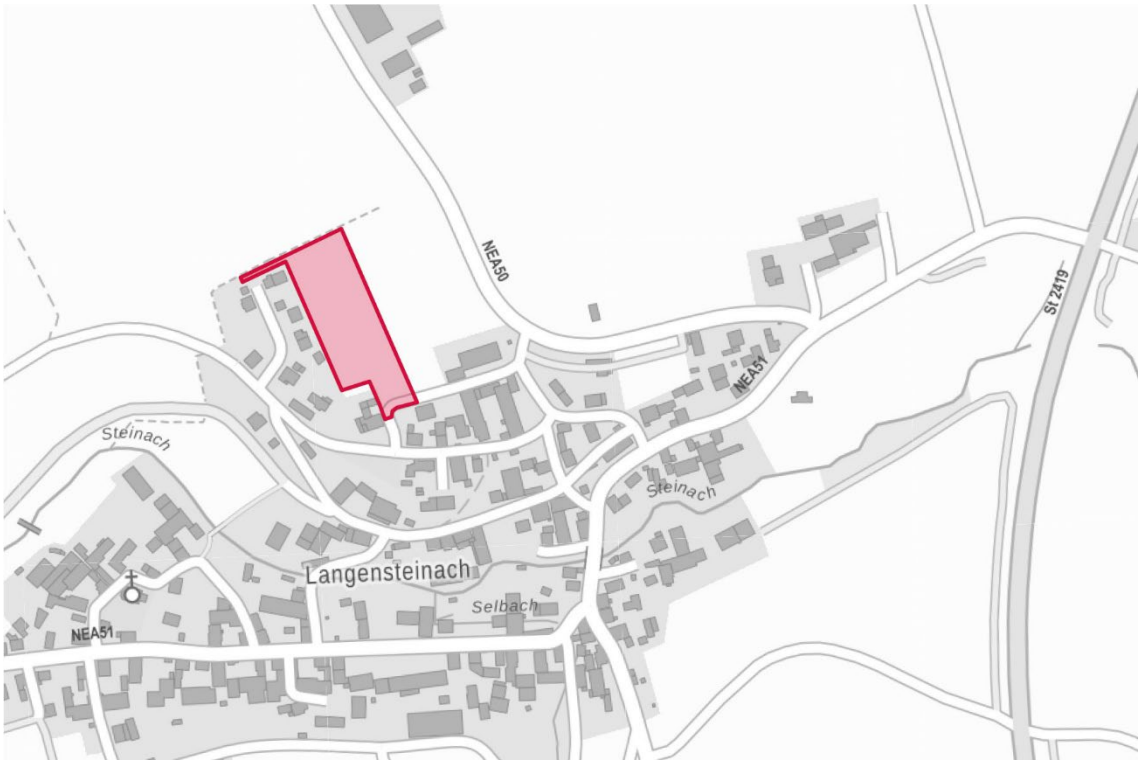


Abb.1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographic 2023

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Weg II" erfolgt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2021 geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt Uffenheim. Das Bauleitplanverfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die Voraussetzung für eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sind erfüllt, weil

- der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans vor dem 31.12.2022 gefasst wurde,
- die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans unter 10.000 m² liegt,
- die geplanten Wohnbauflächen sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Aus oben genannten Gründen war ursprünglich geplant, den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen und

- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sowie
- von einer Überwachung möglicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB

abzusehen (siehe auch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Stadt Uffenheim am 10.12.2021.

Darüber hinaus ist die Stadt Uffenheim ausgegangen, dass

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet werden können,

und

- von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

abgesehen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde am 17.07.2023 ein erster Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Weg II" in der Fassung vom 12.06.2023 im Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Uffenheim vorgestellt.

Einen Tag später hat das Bundesverwaltungsgerichts entschieden, dass *„Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen*" (vgl. Pressemitteilung Nr. 59/2023, VerwG 4 CN 3.22- Urteil vom 18.07.2023).

Der Stadtrat Uffenheim hat deshalb am 27.07.2023 beschlossen, den Entwurf des BBP/GOP Nr. 59/2021 vom Juni 2023 um die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und einen Umweltbericht zu ergänzen und anhand der fortgeschriebenen Planunterlagen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchzuführen.

Der aktualisierte Entwurf des verbindlichen Bauleitplans trägt das Datum 27.07.2023.

Eine Übersicht über bisher durchgeführte Verfahrensschritte gibt nachfolgende Tabelle:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Feld II" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. 24/21	10.12.2021
Vorstellung des BBP Entwurfs vom 12.06.2023 im Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Uffenheim	17.07.2022
Vorstellung des BBP Entwurfs vom 12.06.2023 im Stadtrat der Stadt Uffenheim	27.07.2023
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (anhand des Entwurfs vom 27.07.2023)	27.07.2023
Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss und Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Unterrichtung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	

Tab. 1: Bisherige Verfahrensschritte

4 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

4.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In fachlich-planerischen Diskursen ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum Konsens geworden. Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2013 den Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden noch einmal betont (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB).

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern[1] greift diese Forderung auf, indem es die „möglichst vorrangige" Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zum Ziel und „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen" zum Grundsatz erklärt.

Im Januar 2020 hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Zuge seiner „Flächensparoffensive" den Höheren Landesplanungsbehörden eine Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zu Verfügung gestellt und darin noch einmal betont, dass vor neuer Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollen[2].

Mit einem **Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung** hat es sich die Stadt Uffenheim seit 2018 zum Ziel gemacht, verstärkt auf die Innenentwicklung zu setzen und die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich zu reduzieren. Das bedeutet auch, das im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Flächen für künftige Wohnbebauung in den nächsten Jahren mehr aufgenommen werden sollen.

Darüber hinaus hat die Stadt verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Erhaltung und Nutzung bestehender Bausubstanz im Ort und in den Ortsteilen zu nutzen, wie z.B. das **kommunale Förderprogramm „aus ALT mach NEU"**, ein regelmäßig gepflegtes **Leerstandsmanagement** sowie ein **Fassadenprogramm** (das mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wird).

Im Rahmen der kommunalen Allianz A 7 Franken West wurden 2018 für einige Ortsteile der Stadt Uffenheim – darunter auch Langensteinach – die **Innenentwicklungspotentiale** erhoben und ein **Innenentwicklungskonzept**[3] erstellt.

Einzelne **Projekte der Innenentwicklung** konnten durch die Stadt Uffenheim bereits umgesetzt werden oder sind derzeit in Bearbeitung, z.B. der **Erwerb einer Gewerbebrache** durch die Stadt mit anschließender **Einleitung eines Bauleitplanverfahrens** für das Wohngebiet „Fabrikäcker".

4.2 Landes- und Regionalplanung

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** befindet sich die Stadt Uffenheim als Mittelzentrum im Nordwesten der Planungsregion Westmittelfranken (8).

Die Stadt liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, rund 55 km westlich des Verdichtungsraums und der Metropolen Erlangen / Fürth / Nürnberg / Schwabach. Die nächstgelegenen Mittelzentren Ochsenfurt im Nordwesten, Bad Windsheim im Osten und Rothenburg o. d. Tauber sind Südwesten sind maximal 20 km entfernt. Das Oberzentrum Ansbach liegt rund 30 km südöstlich.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP relevant:

---

1 Vgl. Bayerisches Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020

2 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe. München, Januar 2020

3 Vgl.: Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach (Verfasser): Innenentwicklungskonzept Teil 2 Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim – Berichtsteil 3.5 Uffenheim, Stand 26.10.2018

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale nicht zur Verfügung stehen.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

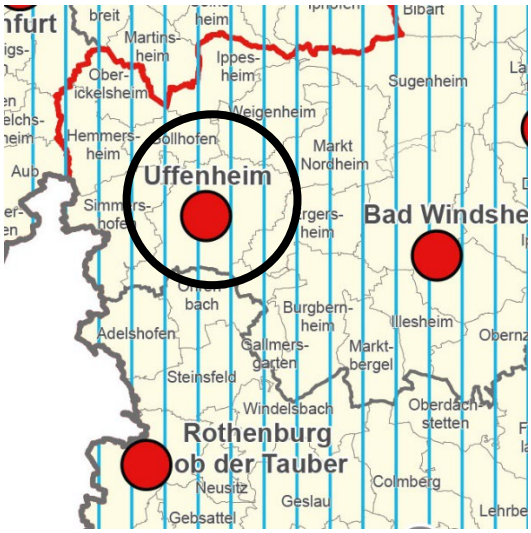


Abb.2: Ausschnitt LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte; Stand 2018

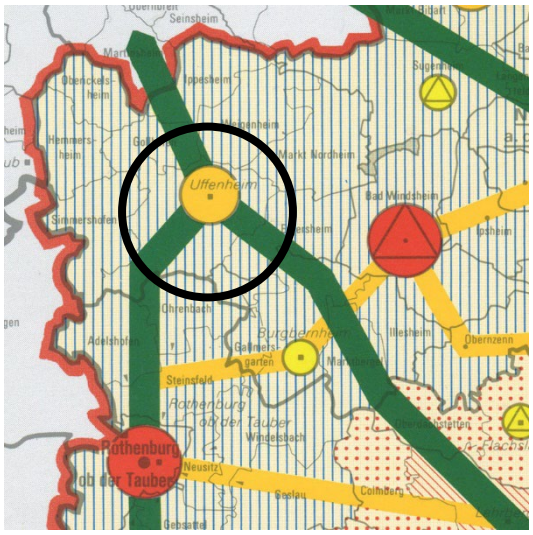


Abb.3: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Raumstruktur, Karte 1, Regionaler Planungsverband, Ansbach 2000

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) ist die Stadt Uffenheim Teil der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Uffenheim – Ansbach - Gunzenhausen. Darüber hinaus wird die Stadt Uffenheim als Mittelzentrum ausgewiesen.

Zur **Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte** führt der Regionalplan aus:

- **RP 8 2.1.2 (Z):** Die Zentralen Orte sollen so gesichert werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

Zum Thema **Wohnungs- und Siedlungswesen** führt der Regionalplan folgendes aus:

- **RP 8 3.1.2:** Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.
- **RP 8 3.2.1:** Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.
- **RP 8 3.2.2:** Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

- **RP 8 3.2.3:** Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden.

Zur **Pflege und Entwicklung der Landschaft** soll folgender regionalplanerischer Grundsatz beachtet werden:

- **RP 8 7.1.4.1 (G):** Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2006 der Stadt Uffenheim stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

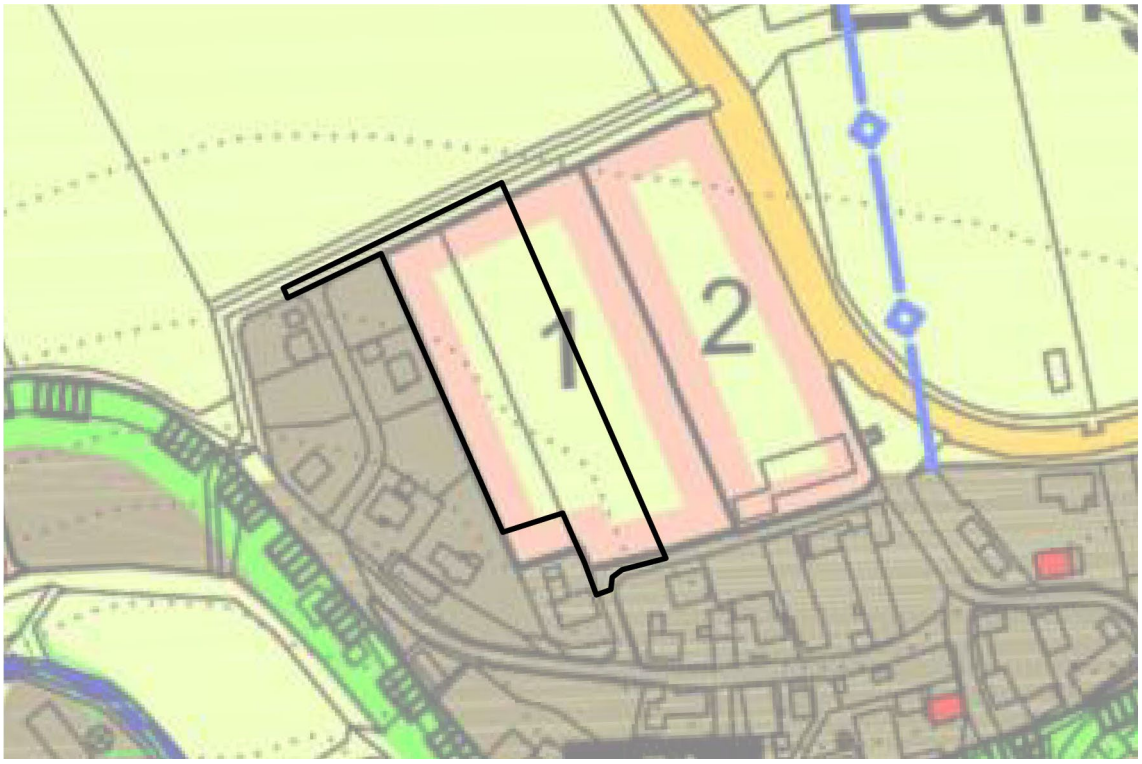


Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim, Ausschnitt

4.4 Bedarfsnachweis und Flächenpotentiale

Gemäß dem Ziel 1.2.1 LEP und dem Grundsatz 3.1 LEP bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Darüber hinaus fordert der LEP „Innen vor Außen“, womit zunächst sämtliche Innenentwicklungspotentiale genutzt werden sollten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim von 2006, sind in den verschiedenen Ortsteilen - darunter auch der Ortsteil Langensteinach - Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt, für die bislang kein Bebauungsplan existiert. Diese wurden mit der Begründung, Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen, ausgewiesen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Anhand folgender Angaben zu Strukturdaten und Flächenpotentialen wird die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme für den Bebauungsplan Nr. Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Weg II“ begründet:

Strukturdaten der Stadt Uffenheim und des Ortsteils Langensteinach	
Entwicklung der Einwohnerzahl der Gesamtstadt	Die **Einwohnerzahl** von Uffenheim ist gestiegen von 6217[4] EW im Jahre 2012 auf **6743[5] EW** im Jahre **2022.**

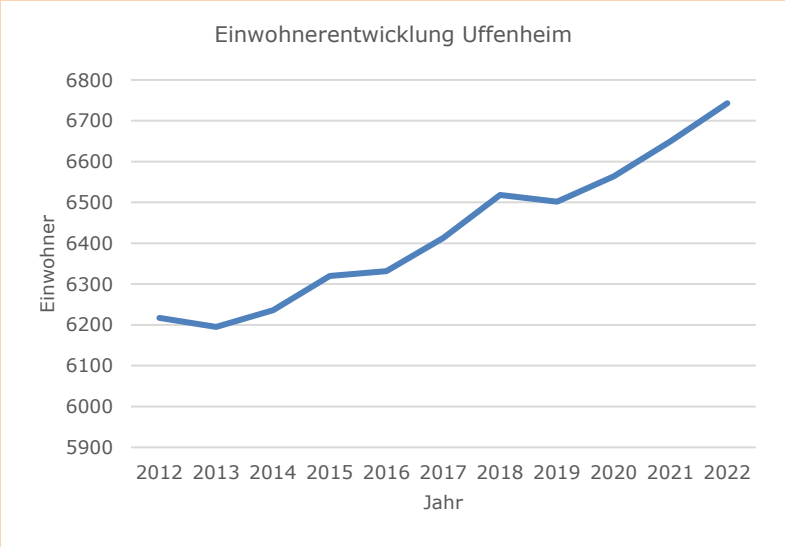


Abb.5: Einwohnerentwicklung Uffenheim

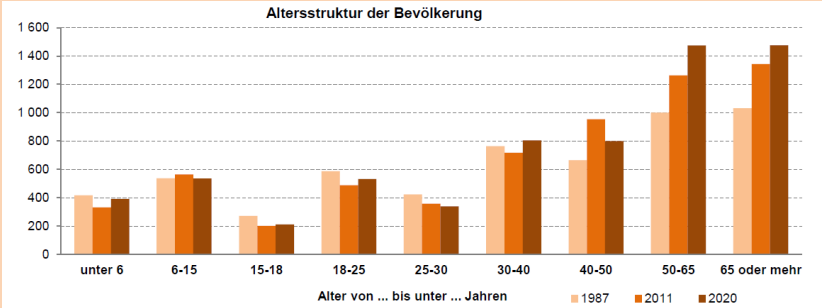
Vorausberechnung der Einwohnerzahl für die Gesamtstadt	Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Uffenheim bis 2039 eine **Stagnation** der Einwohnerzahl auf ca. **6.600[6] EW**. Nach Angaben der Stadt Uffenheim entspricht diese Modellrechnung jedoch nicht der Realität, da heute schon die prognostizierten Werte überschritten wurden.
Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neustadt Aisch – Bad Windsheim	Für den gesamten Landkreis prognostiziert das Landesamt für Statistik einen **Anstieg** der Bevölkerung um **ca. 3,8 %** (2023=1.039.000 EW – 2039=1.079.000 EW)[7]

4 Statistik kommunal 2021, Stadt Uffenheim, Fürth 2022

5 Angaben der Gemeinde

6 Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Uffenheim, Fürth 2021

7 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern, Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim, Fürth 2023

Altersstruktur der Stadt Uffenheim[8]	 *Abb.6: Altersstruktur der Bevölkerung in den Jahren 1987, 2011 und 2020 in der Gesamtstadt*
Altersstruktur in der Gesamtgemeinde 2020	0 bis 17 = 17 % 18 bis 39 = 26 % 40 bis 64 = 35 % 65 und mehr = 22 %
Einwohnerzahl Langensteinach	Stand 04/2017 = 180 Einwohner[9] Stand 06/2023 = 249 Einwohner[10]
Altersstruktur in Langensteinach 2018[11]	0 bis 17 Jahre = 12 % 18 bis 45 Jahre = 27 % 46 bis 65 Jahre = 35 % 66 und mehr = 26 %
Durchschnittliche Haushaltsgrößen in Langensteinach[12]	180 Einwohner verteilen sich auf 68 Haushalte. Das entspricht einer durchschnittlichen Größe von ca. 2,8 Personen je Haushalt. In 11,5 % der Haushalte waren Personen über 75 Jahre alt
Durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gesamtstadt 2020	6.743 Einwohner verteilen sich auf 3.060 Wohnungen. Das entspricht einer durchschnittlichen Größe von ca. 2,2 Personen je Haushalt.
Einstufung Zentrale-Orte-System	Die Stadt Uffenheim wird als **Mittelzentrum** eingestuft.
Verkehrsanbindung des Ortsteils	Der Ortsteil Langensteinach ist sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden: BAB 7 ca. 2,5 km entfernt (mit der Anschlussstelle Langensteinach), Hauptort Uffenheim (mit Bahnhof) ca. 9 km entfernt

8 Statistik Kommunal 2021, Stadt Uffenheim, Fürth 2022

9 Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach (Verfasser): Innenentwicklungskonzept Teil 2 Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim – Berichtsteil 3.5 Uffenheim, Stand 26.10.2018

10 Homepage der Stadt Uffenheim (Zugriff im Juni 2023)

11 Kommunale Allianz A 7 Franken West und Hagenbüchach (Verfasser): Innenentwicklungskonzept Teil 2 Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim – Berichtsteil 3.5 Uffenheim, Stand 26.10.2018

12 Ebd.

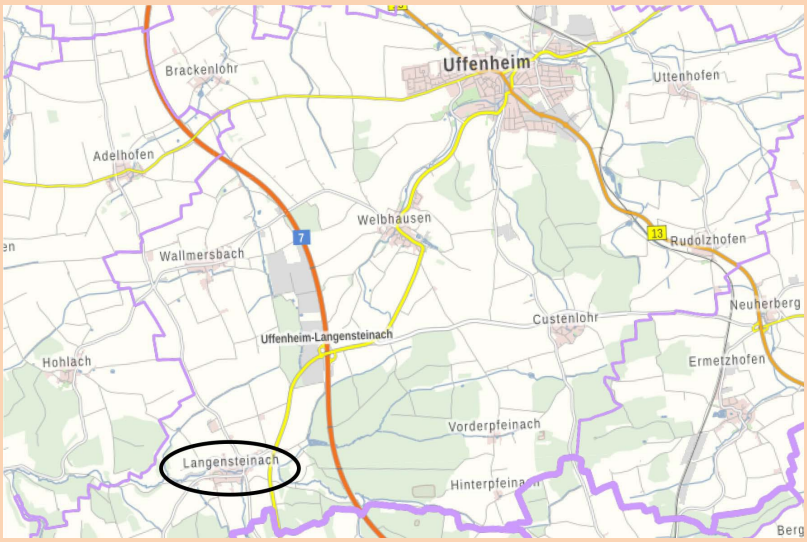


Abb.7: Lage der Stadt Uffenheim und des Ortsteils Langensteinach

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt

Die **Zahl** der sozialversicherungspflichtigen **Beschäftigten** sowohl am Wohnort als auch am Arbeitsort ist in den letzten sechs Jahren kontinuierlich **gestiegen**.

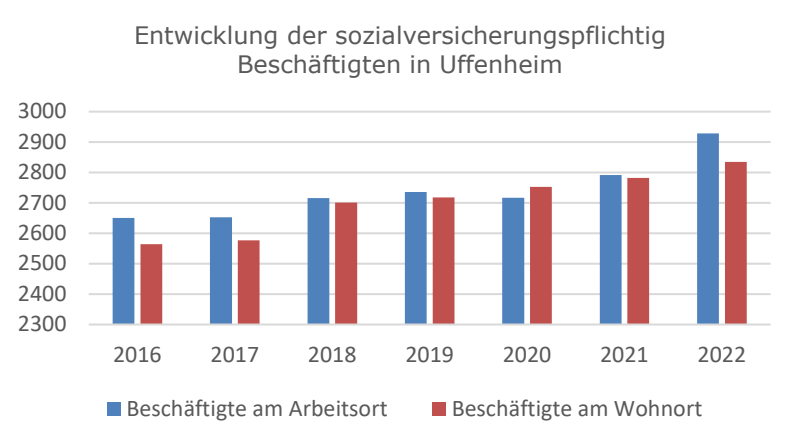


Abb.8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten[13]

13 Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Innenentwicklungspotentiale in Langensteinach	
Ortsstruktur	Im Ortsteil befindet sich ein hoher Anteil ehemals landwirtschaftlich genutzter, teilweise nicht mehr standortgerecht genutzter oder ungenutzter Nebengebäude
Leerstände[14] (Stand 2023)	3 Wohnhäuser mit dazugehörigen Nebengebäuden stehen leer
Reserveflächen im FNP (Stand 2023)	Gemischte Baufläche ca. 0,5 ha bislang unbebaut **Wohnbaufläche** ca. 3,1 ha bislang unbebaut, darunter das **Plangebiet** mit ca. **0,8 ha**
Baulücken[15] (Stand 2023)	3 Baulücken im unbeplanten Innenbereich
Letzte Baulandentwicklung	BBP Am Hohlacher Weg" von 1987

Zusammenfassung

Die Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt als auch im Ortsteil Langensteinach sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert zwar für die kommenden Jahre eine Stagnation des Bevölkerungszuwachses. Da die tatsächliche Einwohnerzahl in der Gesamtgemeinde bereits 2022 um 143 Personen über der vorausberechneten Zahl liegt, wird angenommen, dass sich auch die Bevölkerungszahl bis 2039 positiver entwickelt, als derzeit vom Landesamt für Statistik vorausberechnet.

Bereits für die vergangenen Jahre kann die Stadt Uffenheim auf einen vermehrten Zuzug von jungen Familien und Flüchtlingen (und deren zukünftigen Familiennachzug) verweisen. Für den gesamten Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim wird ein Anstieg der Bevölkerung (um fast 4 %) prognostiziert.

Als Mittelzentrum verfügt die Stadt Uffenheim über die wesentlichen Einrichtungen zur Grundversorgung und baut seine Infrastruktur (z.B. Kindertageseinrichtungen) kontinuierlich aus.

Nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung der Stadt an der Autobahn konnte sich die Wirtschaft positiv entwickeln, was sich im Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den letzten Jahren zeigt. Die günstige Lage des Ortsteils Langensteinach spielt eine wesentliche Rolle, da sowohl die Autobahn als auch der Bahnhof der Stadt Uffenheim mit dem Bus erreicht werden können.

Die letzte Baulandentwicklung im Ortsteil Langensteinach erfolgte im Jahr 1987 (vgl. BBP „Am Hohlacher Weg") mit insgesamt 7 Grundstücken, wovon 6 bebaut sind. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2007 wurden in Langensteinach Wohnbauflächen ausgewiesen, die bis heute nicht bebaut wurden. Darunter befindet sich das Plangebiet.

Ein wesentliches Ziel der Stadt Uffenheim ist es, auch in den Ortsteilen ausreichend Wohnraum vor allem für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, um z.B. dem Strukturwandel, den Auswirkungen der Überalterung und damit den Abwanderungstendenzen in den ländlichen Gebieten entgegen zu wirken.

Dabei soll entsprechend der Ausführungen im Kapitel 4.1 vorrangig auf Potentiale der Innenentwicklung zurückgegriffen werden. In der Praxis scheitert dies jedoch bislang an der

14 Angaben der Gemeinde

15 Angaben der Gemeinde

fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Weil gleichzeitig Nachfrage nach neuen Bauplätzen besteht und zunehmend auch zusätzliche Geschosswohnungen in den Ortsteilen nachgefragt werden, hat sich der Stadtrat entschieden einen Teil der bereits genehmigten aber noch unbebauten Wohnbauflächen in Langensteinach zu entwickeln.

5 BESTANDSBESCHREIBUNG UND EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Langensteinach, ca. 100 m westlich der NEA 50. Im Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Nördlich und östlich befinden sich Landwirtschaftliche Flächen, die als Ackerflächen genutzt werden.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 8.200 m². Das Gelände fällt leicht von 370 m im Nordosten auf 367 m im Südwesten.

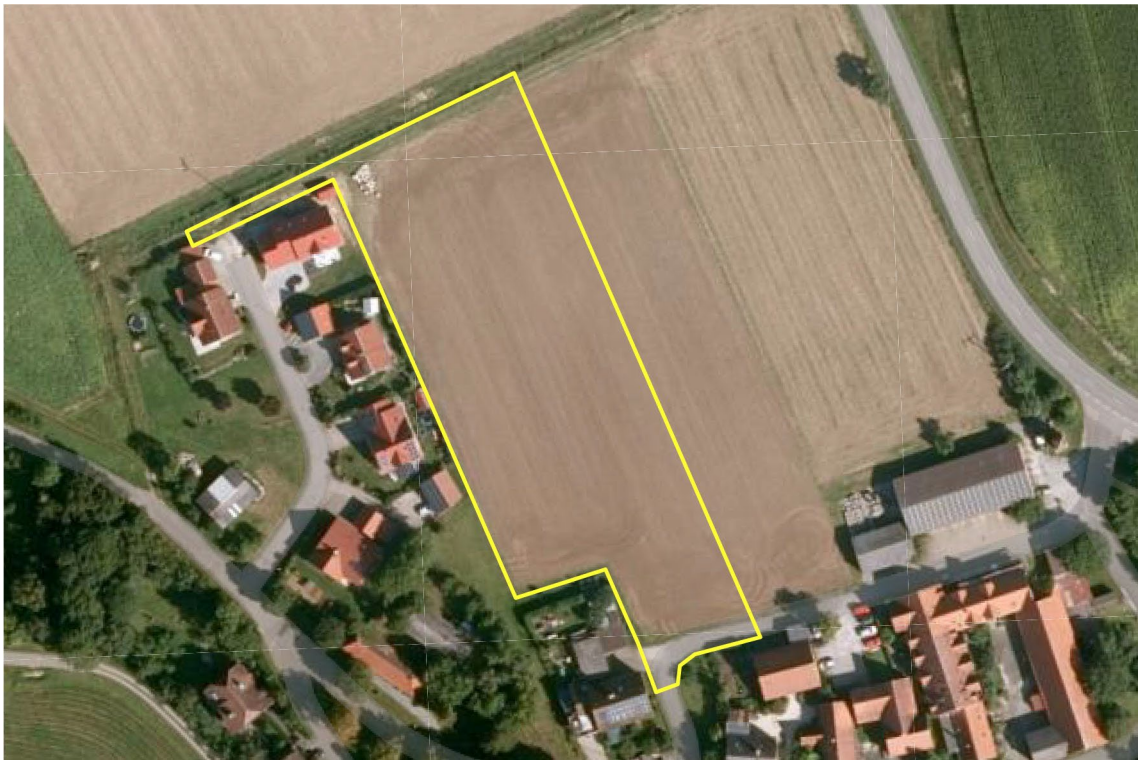


Abb.9: Orthofoto © Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Ortsstraße (Fl. Nr. 147, Gmkg. Langensteinach), die zur Erschließung der benachbarten Wohnbaugrundstücke genutzt wird. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Flurweg (Fl. Nr. 792, Gmkg. Langensteinach).

Abb.10: Blick von Süden auf das Plangebiet

Abb.11: Blick von Norden auf das Plangebiet

Abb.12: Flurweg (Fl. Nr. 792) im Norden des Plangebiets

Abb.13: Bestehende Erschließungsstraße (Fl. Nr. 147) im Süden des Plangebiets

Abb.14: Mehrfamilienhaus südwestlich des Plangebiets

Abb.15: Landwirtschaftliche Lagerhalle südöstlich des Plangebiets

Abb.16: Einfamilienhäuser westlich des Plangebiets

Die Einfamilienhäuser des westlich angrenzenden Wohngebiets sind mit steilen Satteldächern und maximal II Vollgeschossen ausgebildet, wobei sich das II. Geschoss im Dach befindet. Somit entstehen Wandhöhen von ca. 3,50 m. Das südwestlich angrenzende 2-Familienhaus ist ebenfalls mit einem Satteldach und III Vollgeschossen ausgebildet. Aufgrund der flacheren Dachneigung befindet sich das II. Geschoss nicht im Dach und es entsteht somit eine höhere Wandhöhe von schätzungsweise 6,5 m. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Scheune / landwirtschaftliche Halle mit steilem Satteldach und einer Wandhöhe von schätzungsweise 4,5 m. Die landwirtschaftliche Lagerhalle im Südosten den Plangebiet ist eingeschossig und mit einem flachen Satteldach ausgebildet.

6 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits bestehende Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

In Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke, den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist davon auszugehen, das vorhandene Erschließungsanlagen bei Bedarf ausgebaut werden können.

6.1 Verkehr

Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über die bestehende Ortsstraße Fl. Nr. 147, Gmkg. Langensteinach, an das örtliche und überörtliche Straßennetz (NEA 50, NEA 51 und die St 2419) angebunden.

Westlich und südlich des Plangebiets verlaufen örtliche und überörtliche Wanderwegeverbindungen sowie Radwegeverbindungen des Landkreises Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim.

Bus und Bahn[16]

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Hauptort Uffenheim (Regionalbahn RB 80) und ist in ca. 12 min (ca. 8,8 km) mit dem Auto vom Plangebiet zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist zu Fuß in ca. 5 min (ca. 400 m) zu erreichen und befindet sich im Ortszentrum von Langensteinach. Von hier aus besteht Anschluss mit dem Regionalbus 836 zum Bahnhof in Uffenheim sowie mit dem Regionalbus 857 in benachbarte Ortsteile und nach Rothenburg o.d.T.

6.2 Wasser

Der Ortsteil Langensteinach ist an die FWF Fernwasserversorgung Franken angeschlossen und wird über die Stadtwerke Uffenheim versorgt. Nach derzeitigem Informationsstand kann das Plangebiet an die bestehende Ortsnetzleitung angeschlossen werden.

6.3 Abwasser

Der Ortsteil Langensteinach ist an die Kläranlage Uffenheim angebunden und kann die zusätzliche Zulaufmenge der ca. 11 zusätzlichen Wohneinheiten aufnehmen. Nach derzeitigem Informationsstand kann das Plangebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

6.4 Strom

Die Stromversorgung des Plangebiets kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Main-Donau Netzgesellschaft mbH sichergestellt werden.

Wenn zusätzliche Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, werden hierzu Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

16 Vgl. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH: Verbindungen. Netz & Fahrpläne. www.vgn.de/verbindungen. Nürnberg, Stand Dezember 2022

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, muss nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden.

Nördlich des Plangebiets verläuft eine Freileitung. Angaben hierzu werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

6.5 Telekommunikation

Planung und Bau der Telekommunikationsanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH. Zur Versorgung des Plangebiets, mit Telekommunikationsanlagen ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Auf vorhandene Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Bereich Abfallwirtschaft des Landratsamt Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim geregelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet in das bestehende Abholsystem integriert werden.

7 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

7.1 Lärm- und Schadstoffimmissionen

Das Plangebiet liegt mehr als 100 m westlich der Kreisstraße NEA 50 und mehr als 500 m westlich der St 2419 und ist durch dazwischen liegende Grün- und Siedlungsflächen vor Staub- und Abgasemissionen geschützt. Anhaltspunkte, dass die geplante Wohnnutzung durch Staub und Abgase der Verkehrsanlagen in unzulässigerweise Weise beeinträchtigt wird, liegen derzeit nicht vor.

In etwa 500 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Biogasanlage. In etwa 200 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Nachdem die Flächen im wirksamen als Wohnbaufläche dargestellt und genehmigt sind, gehen die Planverfasser derzeit davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

7.2 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten, Fauna-Flora-Habitat Gebieten und Naturschutzgebieten.

Biotope sind für den für Geltungsbereich des BBP nicht kartiert.

Um darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt und Aussagen zur

Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen, wurde eine **kurze Potentialabschätzung**[17] durchgeführt, die dieser Begründung als **Anlage 1** angefügt ist.

Das gutachterliche Fazit lautet:

[…]

Gehölze und artenschutzfachlich relevante Landschaftselemente fehlen im PG, deshalb ist von vornherein nur von einem begrenzten Artenspektrum auszugehen. Allerdings können negative Randeffekte auf das angrenzende Gebiet auftreten (Kulissenwirkung).

[…]

Wirkungen des Vorhabens: *Für die geplanten Baumaßnahmen wird eine Fläche dauerhaft beansprucht und teilweise versiegelt. Sie ist durch die* ***intensive Landbewirtschaftung*** *bereits* ***stark vorbelastet****, auf ihr wirken sich Störungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen und Freizeit-Aktivitäten aus (insbesondere Lärm und Beleuchtung). Dazu kommen die in Ortsnähe zu erwartenden Beunruhigungen durch Spaziergänger mit und ohne Hund und freilaufende Katzen. Diese vorhandenen Wirkfaktoren überlagern Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tierarten, die ähnliche Anlagen im Allgemeinen verursachen könnten. Auf Grundlage der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind* ***keine Habitatstrukturen relevanter Arten vorhanden****. Eine Gehölzpflege oder -rodung ist nicht notwendig.*

[…]

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung: Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit: *Um einer Störung empfindlicher Vogelarten und ihrer Entwicklungsstadien vorzubeugen, muss der Baubeginn, damit ist das Entfernen des Oberbodens einschließlich der Vegetationsdecke gemeint, zwischen 15. August und 1. März liegen.*

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG): *Da mit den Baumaßnahmen der Lebensraum von Bodenbrütern aufgrund der Einschränkung des Horizonts (so genannte Kulissenwirkung) verringert wird, ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.*

[…]

Betroffene Europäische Vogelarten: *Bei den im Plangebiet möglichen Vogelarten dürfte es sich vor allem um* ***Nahrungsgäste*** *handeln, d.h. Arten, die außerhalb des Plangebiets brüten. Da im Plangebiet keine Gehölze, Bäume (Höhlenbäume) vorhanden sind, sind keine Rodungen nötig. Von den geplanten Maßnahmen sind daher* ***keine Beeinträchtigungen der Höhlenbrüter und Gehölzbrüter****, die Bäume oder Sträucher zur Anlage eines freien Nestes aufsuchen oder den Schutz von Gehölzen und dichter Vegetation zur Anlage von bodennahen Nestern bevorzugen,* ***zu erwarten****. Im angrenzenden Siedlungsbereich stehen Bäume und Sträucher. Auf möglicherweise dort brütende Vögel wirkt sich der* ***Bau der Anlage*** *akustisch und optisch aus, was* ***eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit hervorrufen kann****. Das Brutgeschäft könnte wegen der Beunruhigung abgebrochen werden. Deshalb sind* ***zeitliche Einschränkungen der Erdarbeiten*** *notwendig.*

Bodenbrüter: *Das PG selbst stellt aufgrund der Geländegegebenheiten (Gebäude-„Front" und Gärten mit Gehölzen im Westen und Süden, Einzelbäume, Stromleitung) kein Bruthabitat für Bodenbrüter dar. Allerdings wurde auf der unmittelbar angrenzenden Ackerfläche nördlich des PGs eine* ***Feldlerche*** *festgestellt. Es muss davon ausgegangen*

[17] *Diplombiologe Heinrich Beigel: Geplantes Wohnbaugebiet Langensteinach, Flurnummern 789/1 und 790 (Teilfläche), Gemarkung Langensteinach/Stadt Uffenheim, Kurze Potenzialabschätzung, Weigenheim, September 2022*

werden, dass hier ein Revier dieser Vogelart liegt, das von der geplanten Maßnahme betroffen ist. Da der Bau der Anlage sich akustisch und optisch auswirkt, was eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit hervorrufen kann, könnte das Brutgeschäft abgebrochen werden. Deshalb sind ***zeitliche Einschränkungen*** *der Erdarbeiten notwendig. Der* ***Revierverlust****, der sich durch Einschränkungen des Horizonts in Folge der geplanten Baulichkeiten (so genannte Kulissenwirkung) ergibt, ist durch eine* ***Flächenextensivierung*** *an anderer Stelle auszugleichen.*

Von der geplanten Maßnahme sind ***keine weiteren Pflanzenarten und Tierarten*** *betroffen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind. […] Die Wirkungsempfindlichkeit vorkommender und potenziell vorkommender Arten ist außerdem projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Sie sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen, eine Schädigung oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in dem Fall auszuschließen.*

Wenn die geplante Vermeidungsmaßnahme und die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden, sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu befürchten, d. h. für die betroffenen Tierarten sind dann die Verbotstatbestände des§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt und Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG sind dann für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich.

7.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des BBP sind gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen.

7.4 Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und Trinkwasserschutzgebieten.

Der Stadt Uffenheim liegen derzeit keine Hinweise auf eine Gefährdung des Gebietes durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vor.

7.5 Altlasten und Bodenschutz

Hinweise auf mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen etc. liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

8 BEBAUUNGSKONZEPT

Um sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung für das neue Wohngebiet zu erörtern, wurden zunächst zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes erstellt und mit der Bauverwaltung vorbesprochen. Im Ergebnis dieses Gesprächs wurde ein Konzept erstellt, dass als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll.

Abb.17: Varianten zum Städtebaulichen Konzept ©Topos team, Januar 2023

Das Plangebiet soll entsprechend der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans vornehmlich dem **Wohnen** dienen. Um zusätzlichen Flächenverbrauch zu reduzieren, wird von den im Flächennutzungsplan dargestellten und bereits genehmigten Wohnbauflächen im Norden von Langensteinach nur etwa 1 Drittel in Anspruch genommen.

Um unterschiedliche, bezahlbare Wohnformen und Größen anzubieten und Flächen zu sparen, sieht das städtebauliche Konzept neben Einfamilienhäusern auch eine Bebauung für ein Mehrfamilienhaus vor.

Die Gebäude sind nach Südwesten bzw. Süden ausgerichtet, um die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik zu ermöglichen. Auf jedem Grundstück verbleiben nach Südwesten oder Süden ausreichend besonnte Freiflächen.

Für die Einfamilienhäuser sollen maximal II Vollgeschosse zugelassen werden, wobei das II. Vollgeschoss nicht zwingend als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.

Für das Mehrfamilienhaus sind maximal III Vollgeschosse vorgesehen, entsprechend der Bebauung südlich des Plangebiets.

Die Grundstücke umfassen eine Fläche von ca. 670 m² bis 780 m². Dies entspricht der Nachfrage und dem Wunsch der Stadt Uffenheim, diese Nachfrage zu decken.

Bei Umsetzung dieses Konzepts könnten 8 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 3 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus entstehen.

Die **Erschließung des Baugebiets** soll über eine Verbindung der bestehenden Ortsstraße Fl. Nr. 147, Gmkg. Langensteinach mit dem bestehenden Flurweg Fl. Nr. 792, Gmkg. Langensteinach in Nord-Süd-Richtung erfolgen. Dadurch wird das neue Baugebiet auch an das westlich angrenzende Wohngebiet verkehrlich angebunden.

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 5,50 m und ermöglicht Begegnungsverkehr. Ein 1,50 m breiter Fußweg ermöglicht eine fußläufige Verbindung in die umgebende Landschaft.

Der Flurweg Fl. Nr. 792, Gmkg. Langensteinach soll in westlicher Richtung auf mindestens 4,0 m ausgebaut werden um das Befahren mit Müllfahrzeugen sicherzustellen. Der Flurweg in östlicher Richtung bleibt unverändert.

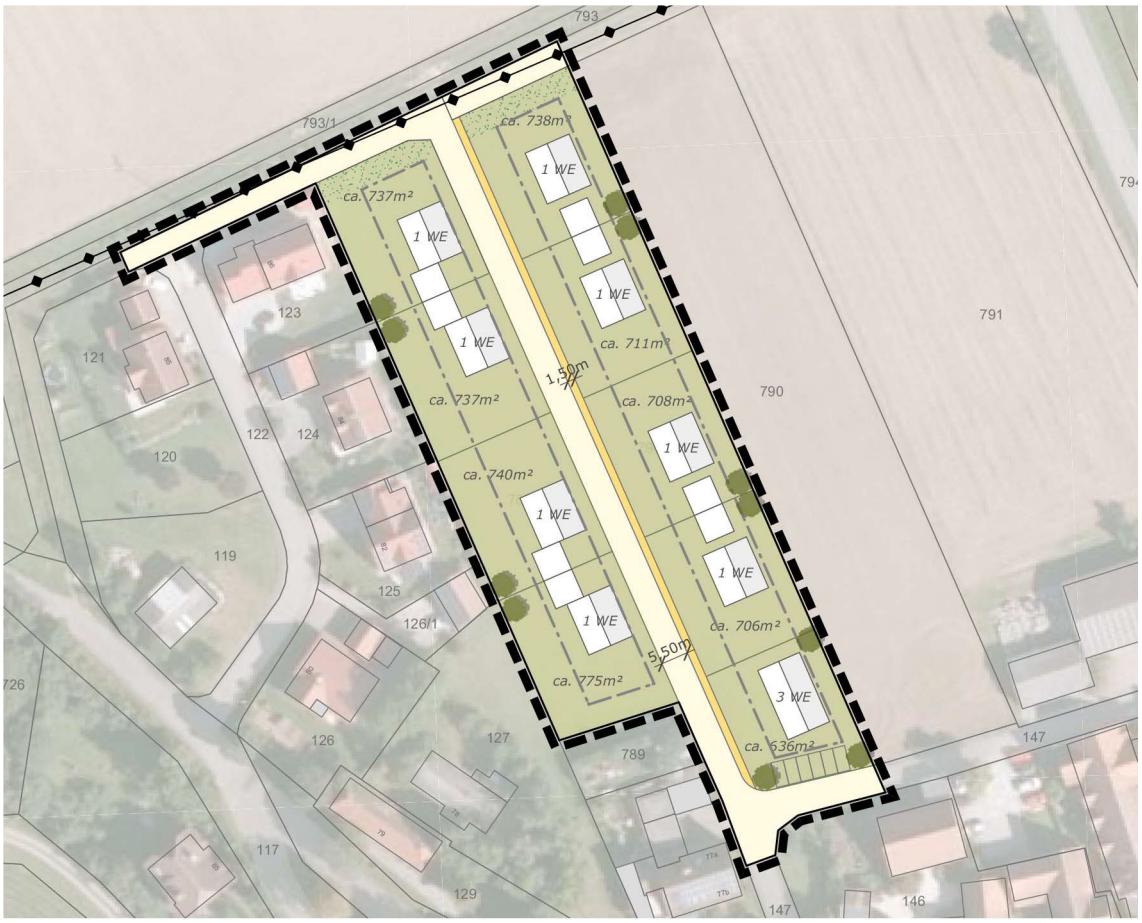


Abb.18: Städtebauliches Konzept ©Topos team, Januar 2023

Der **Stellplatzbedarf** von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit soll ausschließlich auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. Hierzu ist jedem Einfamilienhausgrundstück eine Doppelgarage zugeordnet, mit mindestens 5,0 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf jedem Grundstück mindestens 4 Fahrzeuge abzustellen.

Für das geplante Mehrfamilienhaus stehen an der bestehenden Ortsstraße Fl. Nr. 417, Gmkg. Langensteinach, mindestens 6 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung.

Das Plangebiet soll an die bestehende **Strom- und Wasserversorgung** angeschlossen werden. Bestehende **Telekommunikationsleitungen** können ausgebaut werden.

Alle hierzu erforderlichen Leitungen sollen innerhalb öffentlicher Straßen und Wege verlegt werden. Die hierzu vorgeschlagenen Querschnitte sind ausreichend dimensioniert.

Die das Plangebiet im Norden querende Freileitung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Gebäude oder Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, sodass erforderliche Sicherheitsabstände eingehalten werden können.

Das geplante Wohngebiet soll im **Trennsystem** entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 ca. 45 m südlich des Baugebiets eingeleitet und abgeführt. Das anfallende **Regenwasser** soll zum Teil auf den privaten Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten werden. Der zusätzliche Retentionsraum für das Regenwasser soll als unterirdische Zisterne im Straßenbereich gepuffert und gedrosselt und durch einen neuen Regenwasserkanal in den bestehenden Regenwasserkanal ca. 125 m östlich des Baugebiets eingeleitet werden. Dieser Kanal mündet in die Steinach.

Darüber hinaus ist vorgesehen, private Wege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen. Außerdem wird empfohlen, Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird ein mindestens 5 m breiter **privater Grünstreifen** als Sichtschutz und als Übergang in die freie Landschaft vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Standorte der Einfamilienhäuser und des Mehrfamilienhauses wurden so gewählt, dass großzügige möglichst zusammenhängende und ausreichend besonnte Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleiben. Dies mindert die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Um das Wohnungsangebot im Ortsteil Langensteinach zu erweitern und den Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung zu decken, soll am nördlichen Ortsrand ein Wohngebiet entwickelt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach Möglichkeit zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Hierzu verfolgt die Stadt Uffenheim folgende Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Angebote für verdichteten Wohnungsbau
- Erhalt von naturnahmen Boden durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche und das Verbot von Steingartenflächen

Wasser

- Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser durch Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Regenwasserrückhaltung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben
- Die Nutzung von Brauchwasser (Grauwassernutzung) wird empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen und eine anschließende Nutzung, z.B. zur Bewässerung der Grün- und Pflanzflächen, leisten einen wertvollen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers
- Vorschriften zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten im Bebauungsplan

Klima / Luft

- Begrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Lärmminderung wird empfohlen
- Vorschriften zum Pflanzen von Bäumen und Gehölzen auf den privaten Grundstücken als CO_2-Speicher
- Gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche und das Verbot von Steingartenflächen zur Vermeidung von Überhitzung und zur Staubbindung

Tiere und Pflanzen

- Vorschläge für Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet
- Reduzieren des Versiegelungsgrades und Sicherstellen eines ausreichenden Anteils privater Grünflächen durch Vorschriften und Begrenzung der überbaubaren Grundstückfläche
- Umsetzen der in der Potentialabschätzung empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (z.B. Sockelmauern bei Einfriedungen)
- Festsetzen einer Ausgleichsfläche (wird noch ergänzt)

Landschaft

- Vorschläge für Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet
- Vorgeschriebene Eingrünung der privaten Grundstücke entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

9.2.1 Bewertung des Bestandes und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Mai 2023 wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahre 2021 eine Bewertung des Grünbestandes vorgenommen.

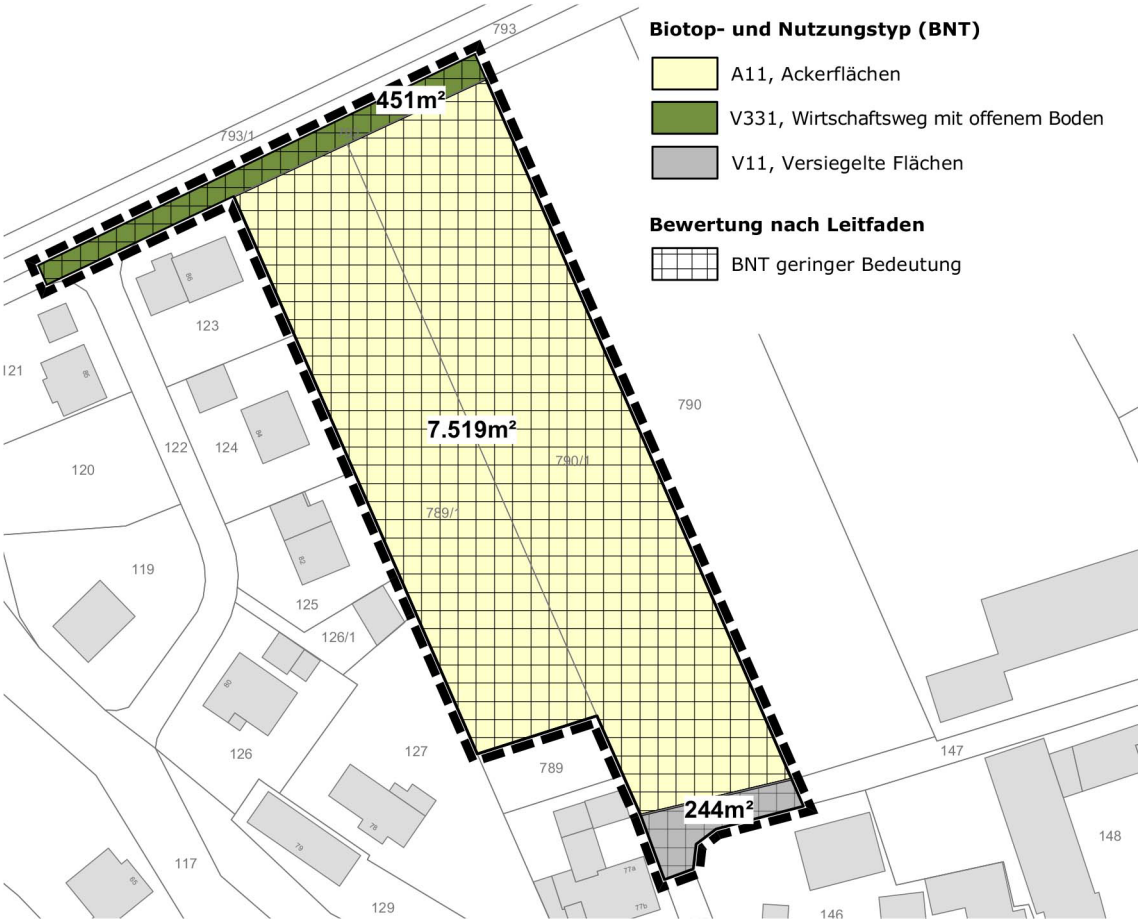


Abb.19: Bewertung des Grünbestands © Topos team, Januar 2023

Danach sind derzeit etwa ca. 244 m² der Fläche versiegelt und. ca. 7.519 m² der Fläche werden als Ackerland genutzt. Diese sowie die ca. 451 m² großen Flächen des Flurweges haben eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaft.

Da es sich bei den Eingriffen in die Gruppe der BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung handelt, kann als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl GRZ herangezogen werden. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob aufgrund geplanter Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/Ein-griffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
A 11 Ackerflächen	7.519	3	0,4	9.022
V 11 Versiegelte Flächen (Asphalt)	244	0	0	0
V 331 Wirtschaftsweg mit offenem Boden	451	2	0,4	360
Summe				**9.382**
Maßnahmen zur Vermeidung und Anrechnung beim Planungsfaktor	**Begründung**			**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Reduzierung des Regenwasserabflusses und Entlastung der Kanalisation			Festsetzung im BBP
Naturnahe Gestaltung von privaten Grünflächen, z.B. Baumpflanzung pro Grundstück, Pflanzbindungen zur Eingrünung der Grundstücke	Naturnah gestaltete Gärten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen, Pflanzungen von Bäumen bieten Nistplätze für Vögel, Vermehrung des Gehölzanteils und damit Verbesserung der Biodiversität			Festsetzung im BBP
Dauerhaft Begrünung von Flachdächern	Wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Verbesserung des Umgebungsklimas durch Verdunstung, Entlastung der Kanalisation durch Speicherung von Regenwasser			
Vorschriften zur Verwendung von Leuchtmitteln	Insektenfreundliche Beleuchtung			Hinweis im BBP
Planungsfaktor				20%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				**8.372**

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die im vorliegenden Fall ergriffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein Planungsfaktor von 20 % in Ansatz gebracht. Dadurch vermindert sich der ermittelte Kompensationsbedarf um 1.010 WP. Damit beträgt der tatsächliche **Ausgleichsbedarf 8.372 WP**.

9.2.2 Auswahl geeigneter Ausgleichflächen und -maßnahmen

Zur Realisierung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen CEF-Maßnahme für die Feldlerche und zur Deckung des erforderlichen Ausgleichsbedarf von 8.372 WP sollen Teilflächen einer mindestens 12.300 m² großen und rund 150 m nordwestlich des Plangebiets gelegenen Grundstücks Fl. Nr. 799, Gmkg. Langensteinach herangezogen werden.

Abb.20: Mögliche Ausgleichsfläche Fl. Nr. 799, Gemarkung Langensteinach

Die nördliche Teilfläche des Grundstücks liegt auf einer Kuppe, von wo es leicht nach Norden fällt. Es hat die erforderliche Größe von etwas mehr als 5.000 m² und ist von landwirtschaftlichen Flächen (Äckern) und Wirtschaftswegen (im Norden ein lückiger Grünweg) umgeben. Die südliche Teilfläche fällt nach Süden und besteht aus fettem

Grünland mit drei Obstbaumreihen. Aufgrund der Geländetopographie kommt es nicht zu einer nennenswerten negativen Wirkung der Gehölzreihen auf die Feldlerche, da die Silhouette wegen der Hanglage abgeschwächt wird.

Nach Abstimmung des Gutachters der saP mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neustadt Aisch – Bad Windsheim besteht Einverständnis, dass die nördliche Teilfläche des Fl. Nr. 799 als Lebensraum für die Feldlerche und somit als Ausgleichsfläche geeignet ist.

Die Gestaltung der Fläche soll anhand der Hinweise für *CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern* des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz[18] vom Februar dieses Jahres erfolgen, mit dem Ziel, eine mindestens 0,5 ha große Blühfläche mit Ackerbrache herzustellen.

Der Ausgangszustand der ausgewählten Fläche TF Fl. Nr. 799, Gmkg. Langensteinach ist als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (2 WP) zu bewerten. Das Entwicklungsziel als Ackerbrache (Code A2) entspricht einer mittleren Bedeutung mit 5 WP. Dementsprechend erfolgt eine Aufwertung um 3 WP für die Fläche. Insgesamt kann mit dieser Aufwertung ein Ausgleichsumfang von 16.263 WP erreicht werden. Damit ist der Kompensationsbedarf von 8.372 WP erfüllt bzw. übererfüllt.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	**Ausgangszustand nach BNT-Liste**			**Prognosezustand nach BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**		
	Code	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Code**	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Fläche (m²)**	**Aufwertung**	**Ausgleichsumfang (WP)**
1	A11	Intensiv bewirt-schaftete Äcker	2	A2	Ackerbrachen	5	5421	3	16.263
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									**16.263**

Tab. 3: Bewertung des Ausgleichsumfang

[18] *Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), München, Februar 2023*

10 FESTSETZUNGEN

Durch die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zum BBP Nr. 59/2021 „Am Hohlacher Weg II“ werden die nachfolgend beschriebenen planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften erlassen.

Abb.21: Ausschnitt aus der Planzeichnung

10.1 Art der baulichen Nutzung

Weil die Grundstücke des Plangebiets zukünftig dem Wohnen dienen sollen, werden sie als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß dem vorgeschlagenen Maß der baulichen Nutzung wird dabei zwischen den Teilgebieten WA 1 und WA 2 unterschieden

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig um Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen zu reduzieren.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den beiden Teilgebieten WA 1 und WA 2 soll durch die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl), einer GFZ (Geschoßflächenzahl) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt werden.

Für beide Teilgebiete wird, dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entsprechend eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im WA 1 sollen Gebäude mit einer GFZ von 0,8, maximal II Vollgeschossen als Höchstmaß und einer Wandhöhe von 6,0 m zugelassen werden. Dies ermöglicht auch bei flacher Dachneigung den Ausbau des Obergeschosses als Vollgeschoss.

Um im WA 2 eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, werden hier Gebäude mit einer GFZ von 1,2, maximal III Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,5 m zugelassen.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ebenfalls als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.

Die Definition des Vollgeschosses entspricht gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung.

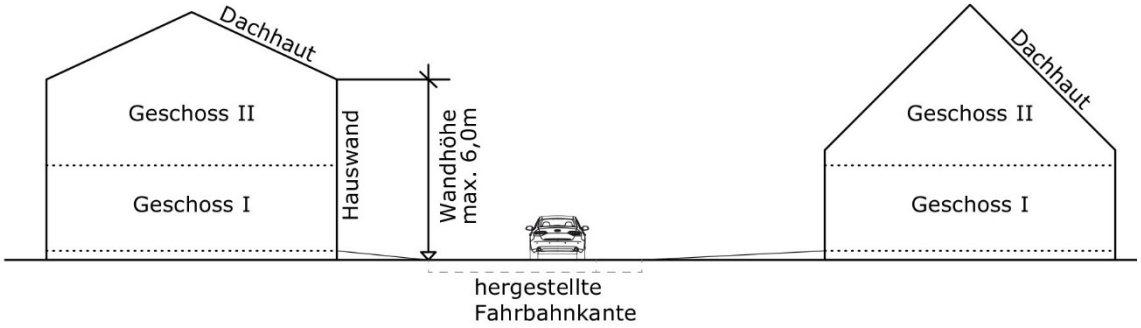


Abb.22: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 1 für Einfamilienhäuser

Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnkante auf der Zugangsseite der Gebäude.

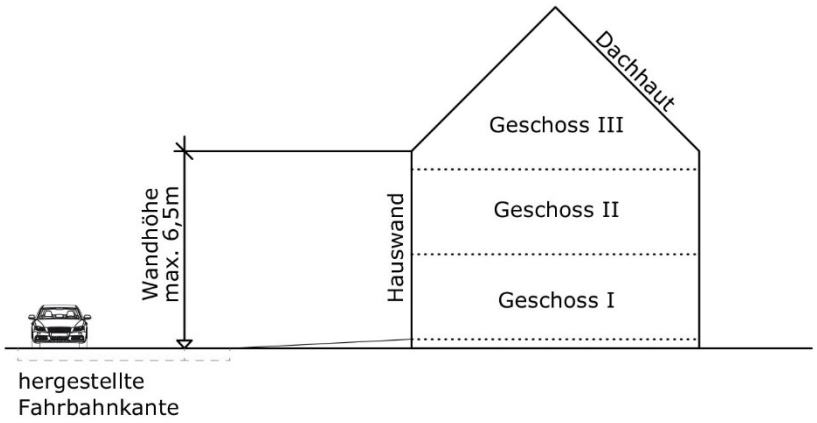


Abb.23: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 2 für ein Mehrfamilienhaus

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die bestehende Bebauung und die Gestaltungsfreiheit der potentiellen neuen Bewohner.

10.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für eine ruhige Gestaltung und eine gute Nutzbarkeit der Freibereiche der benachbarten privaten Grundstücke, sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, deren Tiefe in beiden Teilgebieten auf 13,5 m begrenzt ist. Sie wurden so gewählt, dass sie Bauherren und Architekten Spielraum bei der Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Baugrundstücken bieten und gleichzeitig gewährleisten, dass der Straßenraum gefasst und möglichst nach Südwesten oder Süden ausgerichtete Freibereiche verbleiben.

Darüber hinaus sind die zwei Baufelder so angeordnet, dass sich die Gebäudereihen nicht gegenseitig verschatten und die Gebäude zur Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, so dass die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

10.5 Bauweise

Im WA 1 und WA 2 sollen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Für beide Teilgebiete ist die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO geplant. Das bedeutet, dass ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m errichtet werden dürfen. Das entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

10.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Wegen der Gestaltungsfreiheit der Bauherren, können Garagen, Stellplätze und Carports im WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Im WA 2 dürfen dagegen Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen untergebracht werden, um einen „Wildwuchs“ von Stellplätzen auf dem Mehrfamilienhausgrundstück zu verhindern und ausreichend nutzbare Gartenfläche zu erhalten.

Zwischen Garageneinfahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten, um Behinderungen des Verkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden. Darüber hinaus kann die Fläche vor der Garage als Stellplatz genutzt werden.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO müssen Carports und Garagen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Flächen einhalten, um den ordnungsgemäßen Ablauf der Straßenreinigung und des Winterdienstes zu gewährleisten.

10.7 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über eine neue Verbindungsstraße von der bestehenden Ortsstraße Fl. Nr. 147, Gmkg. Langensteinach, erschlossen und über den Flurweg Fl. Nr. 792, Gmkg. Langensteinach in westlicher Richtung an das angrenzende Wohngebiet angebunden.

Der Querschnitt der Verbindungsstraße beträgt 5,50 m und ermöglicht Begegnungsverkehr. Der Flurweg Fl. Nr. 792, Gmkg. soll auf mindestens 4,0 m ausgebaut werden, um ein Befahren für Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Beide Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein parallel der neuen Verbindungsstraße verlaufender 1,50 m breiter Gehweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: *Fußweg* festgesetzt. Der bestehende Abschnitt des Flurwegs Fl. Nr. 792, Gmkg. Langensteinach in nordöstlicher Richtung soll erhalten bleiben und wird dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: *Flurweg* festgesetzt.

10.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche

Entsprechend der Vorgaben der BayBO sind die unbebauten Grundstücksbereiche außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Darüber hinaus wird die Pflanzung eines Laub- bzw. Obstbaumes mit einer Mindestpflanzqualität auf den privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben. Dies trägt zur Durchgrünung des Plangebiets bei.

Dabei ist die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Eine entsprechende Pflanzenvorschlagsliste ist in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans angefügt. Heckeneingrünungen aus Nadelgehölzen und nicht standortgerechten Gehölzen (wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer) sind demnach nicht zulässig.

Auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 wird für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen.

Hierdurch soll u.a. vermieden werden, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden, Wasser schlechter versickern kann, Insekten keine Nahrung finden und die Umgebung schneller und zu stark aufgeheizt wird. Neben der ortsgestalterischen Funktion trägt eine mit Vegetation begrünte Fläche außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktion) und des ökologischen Potentials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen, was sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Übergang zur freien Landschaft und als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Norden den Plangebiets eine mindestens 5 m breite Pflanzfläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Pflanzarten und -qualitäten sind der Pflanzvorschlagsliste zu entnehmen. Durch die Verwendung heimischer Laubgehölze mit ausgeprägtem Blühaspekt soll ein Beitrag zur Stabilisierung der Artenvielfalt geleistet werden.

Darüber hinaus ist diese Fläche von jeglicher Bebauung (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze) freizuhalten, auch um die Schutzstreifen der Freileitung nicht zu beeinträchtigen.

Anpflanzen von Sträuchern/Hecken entlang der östlichen Baugebietsgrenze

Als Puffer zu den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und Sichtschutz wird die Pflanzung einer Hecke auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Durch die Verwendung standortgerechter und heimischer Arten wird ein Beitrag zur Biodiversität und Artenvielfalt geleistet.

Festsetzungen zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes ausschließen zu können, werden die in der kurzen Potenzialabschätzung empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vgl. Anlage 1) vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen und verbindlich festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahme

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit: Das Entfernen des Oberbodens einschließlich der Vegetationsdecke zum Baubeginn darf nur zwischen dem 15. August und dem 1. März liegen.

Diese Vorgabe hat das Ziel, einer Störung empfindlicher Vogelarten und ihrer Entwicklungsstadien vorzubeugen.

Wird eine Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraums erforderlich, ist durch Kontrollen nachzuweisen, dass keine aktuell besetzten Nester betroffen sind. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden (z.B. Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben), um eine Ansiedlung innerhalb des Baufeldes und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen zu verhindern.

Dadurch soll vermieden werden, das empfindliche Vogelarten Niststätten besetzen bzw. aufgrund baubedingter Störungen begonnene Bruten aufgegeben werden.

CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, den geplanten Eingriff schadlos zu verkraften.

Damit die CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, müssen sie rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen und vor dem Freimachen der Grundstücke (Abbruch, Baumfällungen), umgesetzt sein.

Da mit den Baumaßnahmen der Lebensraum von Bodenbrütern aufgrund der Einschränkung des Horizontes (so genannte Kulissenwirkung) verringert wird, ist eine CEF-Maßnahme notwendig, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Hierzu werden im Bebauungsplan Teilflächen der Fl. Nr. 799, Gmkg. Langensteinach, als Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG festgesetzt:

CEF1: Auf Teilflächen der Fl. Nr. 799, Gmkg. Langensteinach ist eine Blühfläche von ca. 42 x 128 m durch lückige Aussaat und unter Erhalt von Rohbodenstellen anzulegen. Auf den Flächen ist weder Dünger- noch PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Ein Pflegeschnitt mit Abräumen des Mähguts ist vom 1.09. bis 15.03. bedarfsmäßig durchzuführen.

Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme wird gleichzeitig der erforderliche Kompensationsbedarf ausgeglichen.

10.9 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten

Für private Stellplätze und Zufahrten wird die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge vorgeschrieben, um Oberflächenversiegelungen zu reduzieren, Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt zu versickern und damit Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Als wasserdurchlässige Beläge gelten z.B. Drainbeläge, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Rasengittersteine, Schotterrasen.

Voraussetzung für die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist, dass das Sickerwasser unbelastet ist und keine Gefährdung für Boden, Vegetation und Grundwasser darstellt.

10.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Auf die Festsetzung von Dachformen und Dachneigung wird aus Gründen der Gestaltungsfreiheit für Bauherren und Architekten verzichtet.

Neben der regionaltypischen, meist ziegelroten Dacheindeckung, sollen braune, graue oder schwarze Dachziegel oder Dachsteine als Dacheindeckung zugelassen werden. Begrenzt ist die Farbauswahl auf die im Ortsgebiet vorkommenden Dachfarben.

Die Nutzung thermischer und photovoltaischer Sonnenenergie auf den Dachflächen der Gebäude ist ausdrücklich erwünscht. Aus diesem Grund sind Dachdeckungen als Anlagen zur Solarenergienutzung und Dächer von Garagen und Carports von dieser Regelung ausgenommen.

Um einen „Wildwuchs“ der Dachaufbauten zu vermeiden, sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen sich der jeweiligen Neigung des Daches anpassen.

Solardächer können einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz leisten.

Flachdächer, die als Gründächer ausgebildet werden, sind ebenso von der Festsetzung zur Dacheindeckung ausgenommen. Begrünte Dächer tragen zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora und Fauna und zur Retention von Regenwasser bei.

Fassadengestaltung

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und entsprechend der umgebenen Bebauung sind alle Gebäude mit gedeckten Fassadenfarben zu versehen. Kunststoff- und Plattenverkleidungen sowie Metall sind nicht zulässig, um Störungen im Siedlungsbild zu vermeiden.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen im Plangebiet wird auf maximal 1,20 m Höhe beschränkt. Sie dürfen nur als vertikale Holzlattenzäune oder Metallzäune ohne Sockelmauerwerk ausgebildet werden und müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen. Dies ermöglicht eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) und vermeidet optische Beeinträchtigungen durch massive Einzäunungen. Weiterhin ist die Ausbildung der Einfriedung als Hecke mit Laubgehölzen (gemäß Pflanzenvorschlagsliste) zu bevorzugen, da sie zusätzlich eine Durchgrünung und Lebensraum für Kleinlebewesen, die in Siedlungsnähe leben, schafft.

11 HINWEISE

11.1 Meldepflicht von Bodendenkmälern

Wie oben beschrieben sind für das Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst.

Unabhängig davon unterliegen zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

11.2 Dachflächenwasser

Um bestehende Abwasserkanäle und Abflussspitzen zu mindern, wird empfohlen, dass auf den Baugrundstücken anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen.

11.3 Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und zum Erhalt der Artenvielfalt wird empfohlen, dass für die Außenbeleuchtung (Wege-, Zufahrts-, Stellplatz- und Werbebeleuchtung) energiesparende und insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Lampen mit 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) nach dem Stand der Technik zu verwenden sind.

11.4 Pflanzenvorschlagsliste

Die starke Verbreitung nicht gebietsheimischer Pflanzen kann die Stabilität von Vegetationsbeständen gefährden und deren Wertigkeit für Insekten, Vögel und andere Tiergruppen einschränken.

Viele Insektenarten sind stark spezialisiert und auf bestimmte Pflanzenarten oder Blütenformen angewiesen. Sie verlieren z. B. mit veränderten Blühzeitpunkten und Blütenformen ihre Nahrungsgrundlage.

Weniger frostharte Früchte können das Nahrungsangebot für Vögel reduzieren. Pflanzen, die sich seit langer Zeit an die regionalen Standortverhältnisse und z.B. das Klima angepasst haben, sind meist widerstandsfähiger und mit ihrem Wurzelsystem besser an die Bodenverhältnisse angepasst.

Um dies zu vermeiden und auch innerhalb des Siedlungsgefüges einen Beitrag zum Erhalt der genetischen Vielfalt als Teil der biologischen Vielfalt zu leisten, enthält der Bebauungsplan eine Pflanzenvorschlagsliste für Bäume, Heckenpflanzen und Pflanzen für Dachbegrünungen, deren Verwendung empfohlen wird.

12 UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wurde beschlossen, um für die ortsansässige Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Dabei soll das Wohnungsangebot im Ortsteil insbesondere durch ein Mehrfamilienhaus erweitert werden.

Im neuen Allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 0,8 ha können mindestens 8 WE in Einfamilienhäusern und mindestens 3 WE in einem Mehrfamilienhaus entwickelt werden. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan orientieren sich an der Eigenart der näheren Umgebung und sehen größere Eingrünungen zum Übergang in die freie Landschaft bzw. die angrenzenden Ackerflächen vor.

12.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Langensteinach geschaffen werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim dargestellt. Dem Bedarf entsprechend werden nur etwa 1/3 der genehmigten Wohnbauflächen überplant. Die Flächen im Geltungsbereich sind verfügbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten von Innenentwicklungspotentialen wurden erörtert. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen durch das geplante Wohngebiet kann derzeit nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt für den Standort entschieden.

12.1.3 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum).

Geprüft werden gemäß

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:**

  a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

  b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

  c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

  d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

  e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

  f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes a) bis d)

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

- **§ 1a BauGB:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1

- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2

- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3

- Berücksichtigung von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1a Abs. 4

- Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf vorhandenen Gutachten und Unterlagen sowie auf Lokalaugenschein.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter berücksichtigt.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: **geringe – mittlere – hohe Erheblichkeit** der Umweltauswirkungen.

12.1.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Planung wird gegebenenfalls gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung noch ergänzt.

12.2 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Berücksichtigt durch Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Berücksichtigt durch die angestrebte Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers auf den überplanten Grundstücken (vor Ort)

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) - Berücksichtigt durch Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Bodenversiegelung

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Angaben zum speziellen Artenschutz liegen in Form einer kurzen Potenzialabschätzung (saP) vom September 2022 vor (vgl. Anlage 1)
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden)
- Bayernatlas (Biotope, Schutzgebiete, Denkmäler etc.)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim
- Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Im Regionalplan sind für den Planungsbereich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. den daran angrenzenden Bereichen sind weder Biotope der Biotopkartierung noch Ökoflächen des Ökoflächenflächenkatasters erfasst.

12.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB)

Hierzu werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet:

12.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte von Bayern (1:25.000) ist im Plangebiet die Bodenart 463a - fast ausschließlich (Para-)Rendzina aus (Grus-)Schluff bis Ton (Carbonatgestein), verbreitet mit (flacher) Deckschicht aus (grusführendem) Carbonatschluff bis -lehm, gering verbreitet über Carbonatgestein – zu finden. Seltene Böden liegen nicht vor. Es sind bislang keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Der Boden des Plangebiets ist aufgrund der ackerbaulichen Nutzung anthropogen überprägt und Bodengefüge und -aufbau in seiner Natürlichkeit sind gestört (z.B. durch Befahren mit schweren Maschinen, regelmäßiges Pflügen und Düngen).

Bislang liegt kein Bodengutachten vor.

Das Plangebiet hat eine **mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung

Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird der Boden im Bereich der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche), der Zufahrten und der Erschließungsstraße überbaut und versiegelt und kann auf diesen Flächen nicht mehr seine Bodenfunktion erfüllen. Während der Bauphase kann es zeitlich begrenzt zu Bodenverschmutzungen kommen.

Dagegen werden im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen umgewandelt, wodurch sich die Belastung des Bodens durch Stoffeinträge aus der intensiven Landwirtschaft verringert und die Bodenfunktion in diesen Bereichen verbessert wird. Deshalb sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

Vorgeschlagene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und durch geringe Straßenquerschnitte wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Höchstmaß begrenzt. Durch die Vorschriften zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Einfahrten auf den privaten Grundstücken kann die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten bleiben und somit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

12.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit ist davon auszugehen, dass das Gebiet einen intakten Grundwasserabfluss aufweist und deshalb eine **mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in nächster Nähe zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden leisten einerseits einen Beitrag zur Grundwasseranreicherung, andererseits besteht die Gefahr von Nitrat- und Phosphateinträgen in das oberflächennahe Grundwasser.

Auswirkungen der Planung

Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren. Die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nicht wesentlich ändern. Während der Bauphase besteht ein geringes Risiko der Grundwasserverschmutzung. Durch die Versiegelungen und Überbauungen kann es zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers kommen, da Sickerflächen verloren gehen.

Demgegenüber steht der Entfall der Stoffeinträge in das Grundwasser aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als **mittlere Erheblichkeit** einzustufen.

Vorgeschlagene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Vorschriften zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Einfahrten auf den privaten Grundstücken kann die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten bleiben und somit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Grünordnung und die Vorschriften zu den überbaubaren Grundstücksflächen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Zudem wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfohlen. Überschüssiges Wasser sollte damit, soweit technisch möglich, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

12.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine wichtigen Luftaustauschbahnen. Die überplanten Flächen erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion und haben eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für Naturhaushaltung und das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit kann es zu Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Baufahrzeuge und Staubentwicklung kommen. Die bei der Realisierung des Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen, z.B. durch Verringerung der Kaltluftproduktion. Die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen werden aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken. Deshalb sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als **gering erheblich** einzustufen.

Vorgeschlagene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und durch geringe Straßenquerschnitte wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Höchstmaß begrenzt. Durch die festgelegten Maßnahmen zur Grünordnung und das Verbot von Steingärten sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft gemindert werden.

12.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung

Der überwiegende Teil der zu überplanenden Fläche besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen oder kartierten Biotopen. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Freizeitaktivitäten ist der Standort schon vorbelastet und hat damit eine **geringe Bedeutung** für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Demzufolge sind im Plangebiet keine Habitatstrukturen für relevante Arten (z.B. Bodenbrüter) vorhanden (vgl. hierzu Anlage 1). Bei den im Plangebiet möglich vorkommenden Arten handelt es sich um Nahrungsgäste, die außerhalb des Plangebiets brüten. Auf der unmittelbar angrenzenden Ackerfläche nördlich des Plangebiets wurde eine Feldlerche festgestellt und dass hier ein Revier dieser Vogelart liegt.

Auswirkungen der Planung

Die Flächeninanspruchnahme während der Baumaßnahme ist räumlich und zeitlich begrenzt. Die Zerschneidung möglicherweise vorhandener Habitate und das Kollisionsrisiko sind zu vernachlässigen. Die Lärmimmissionen und optische Störungen auf angrenzende Flächen erhöhen sich durch die Anlage nicht wesentlich.

Auf möglicherweise dort brütende Vögel wirkt sich der Bau der Anlage akustisch und optisch aus, was eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit hervorrufen kann.

Eine Einschränkung des Horizonts durch die Baulichkeiten – betroffen wären Vogelarten, die Kulissen meiden – und eine Verkleinerung des Offenlandes und damit des Lebensraums bestimmter Vogelarten ergibt sich nur nach Norden. (vgl. hierzu Anlage 1) Eine vorgezogene

Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Ausgleich eines möglichen Feldlerchenreviers an einer anderen Stelle wird notwendig.

Durch Umwandlung eines Großteils der Flächen in private Gärten mit einer deutlich extensiveren Nutzung, kann die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen gegenüber den intensiven Ackerflächen verbessert werden. Deshalb werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** bewertet.

Vorgeschlagene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Bei Realisierung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Flächenextensivierung für die Feldlerche und Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu befürchten.

Durch die festgesetzten Mindestpflanzgebote (z.B. ein Baum pro Grundstück, naturnahe Heckenpflanzungen zur offenen Landschaft), durch die Verwendung der empfohlenen Pflanzen der Pflanzenvorschlagsliste (z.B. einheimische Sträucher mit ausgeprägtem Blüh- und Fruchtaspekt), durch das Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen (z.B. Sockelmauern bei Einfriedungen) und durch die vorgeschriebene Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermieden werden.

12.3.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet schließt an eine bestehende Wohnbebauung am Ortsrand an. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg. Die Erholungsfunktion für das Plangebiet kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als **gering** eingestuft werden. Ausgewiesene Wander- oder Radwege sind im Plangebiet bzw. angrenzend nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr geringfügig erhöhen. Für die bebauten Bereiche des Ortsteils Langensteinach hat dieser Umstand jedoch nur geringfügige Auswirkungen, da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet. Zeitlich befristet kann es während der Bauphase zu erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen kommen. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur (Biogasanlage, Betrieb) ist zu rechnen. Diese bewegen sich jedoch im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen. Erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung und des Wohnwertes sind durch eine dem Bestand entsprechende Art der geplanten baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die bestehenden Wege in die Landschaft bleiben erhalten bzw. werden ausgebaut. Das Wohnraumangebot für den Ortsteil verbessert sich.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als **gering erheblich** einzustufen.

12.3.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und fehlender Gehölzstrukturen eine **geringe Bedeutung** für das Landschaftserleben. Eine

typische Ortsrandsgestaltung des bestehenden Wohngebiets ist nicht durchgängig vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Die Ackerflächen werden umgewandelt in Bebauung und Verkehrsflächen. Durch die Anlage mehr oder weniger strukturreicher Gärten / privater Freiflächen erhöht sich die Anzahl der Gehölze. Die geplante Bebauung schließt an vorhandene Bebauung an und es wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Deshalb sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als **gering erheblich** einzustufen.

Vorgeschlagene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gewährleisten das Einfügen des Vorhabens in den vorhandenen Charakter der Bebauung hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der Geschosszahl / Gebäudehöhe. Durch die Pflanzgebote und die Festsetzungen zur Grünordnung (vor allem an den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft) werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung gemindert und ein neuer grüner Ortsrand geschaffen.

12.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Nach derzeitigen Kenntnissen sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Bodendenkmäler kartiert. Nördlich des Plangebiets verläuft eine Freileitung.

Auswirkungen der Planung

Landwirtschaftliche Produktionsfläche geht verloren. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist möglich. Beeinträchtigungen von Baudenkmälern oder sonstigen, gesetzlich geschützten Kulturgütern können ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen der nördlich verlaufenden Freileitung sind nicht zu erwarten. Deshalb sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als **gering erheblich** einzustufen.

Vorgeschlagene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Freileitung auszuschließen, sind die vom Eigentümer vorgeschriebenen Freihaltezonen gesichert.

12.3.8 Wechselwirkungen

Der derzeitige Umweltzustand des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die untersuchten Schutzgüter sind oben beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Art und Weise:

Bodenart und Wasserhaushalt haben beispielsweise Einfluss auf die Vegetation einer Fläche. Dort entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von geschützten Arten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Der handelnde Mensch verändert alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig wirkt sich der Zustand der Umwelt auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Landwirtschaftliche Flächen gehen verloren. Gleichzeitig wird neuer Wohn- und Lebensraum für den Menschen geschaffen.

Bestehende Versorgungsleitungen werden erweitert und modernen Anforderungen angepasst.

Durch die Versiegelung des Schutzgutes Bodens gehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wertvolle Strukturen verloren und die Neubildungsrate für das Schutzgut Grundwasser wird beeinträchtigt.

Gleichzeitig können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen:

So wird z.B. durch die Anlage von Privatgärten mit vorgeschriebenen Mindestpflanzgeboten die Biodiversität und der Anteil der Gehölze im Gebiet erhöht und haben einen positiven Einfluss auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Durch die vorgeschriebene Eingrünung des Baugebiets entsteht ein neuer Ortsrand und hat damit einen positiven Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

12.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes können die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht bebaut werden und das Vorhaben nicht realisiert werden. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil könnte dadurch nicht ausreichend gedeckt werden. Dies kann mittel- oder langfristig negative Auswirkungen auf die Einwohnerzahl der Stadt Uffenheim und damit auf Kultur- und Sachgüter haben.

Bei Fortdauer der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker sind keine erheblichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten. Gleichzeitig blieben Dünger- und Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft und Immissionen auf das Plangebiet durch bestehende Nutzungen bestehen.

12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu vermeiden oder zu mindern, werden die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	***Wirkung der Maßnahme***	***Umgang der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung***
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke (z.B. Mindestzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche)	*Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Verbesserung der Biodiversität*	*Festsetzung im BBP, Anrechnung beim Planungsfaktor möglich*
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	*Wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Verbesserung des Umgebungsklimas durch Verdunstung, Entlastung der Kanalisation durch*	*Festsetzung im BBP, Anrechnung beim Planungsfaktor möglich*

	Speicherung von Regenwasser	
Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)	*Vermeidung der Fallenwirkung für Insekten*	*Festsetzung im BBP, Anrechnung beim Planungsfaktor möglich*
Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Grundstücken	*Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Reduzierung des Regenwasserabflusses und Entlastung der Kanalisation*	*Festsetzung im BBP, Anrechnung beim Planungsfaktor möglich*
Vorgezogene Ausgleichsmaßnehme (CEF-Maßnahme) zur Flächenextensivierung für die Feldlerche	*Vermeidung der Gefährdung der lokalen Population (aufgrund der Kulissenwirkung) durch die geplante Bebauung*	*Festsetzung zum Artenschutz im BBP*
Vermeidungsmaßnahme zur Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	*Vorbeugung der Störung empfindlicher Vogelarten*	*Festsetzung zum Artenschutz im BBP*
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen		*Entspricht dem allgemeinen Stand der Technik*
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (z.B. Sockelmauern bei Zäunen)	*Erhalt der Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere, z.B. Igel*	*Festsetzung im BBP*
Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche	*Begrenzen des Maßes der Versiegelung des Bodens, Verminderung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung*	*Festsetzung im BBP*
Verbot von Steingärten	*Vermeidung der Aufheizung der Umgebung*	*Festsetzung im BBP*
Sammlung des Niederschlagswasser in Zisternen	*Vermeidung der Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses*	*Empfehlung im BBP*
Freihaltezonen für bestehende Freileitung		*Darstellung im BBP*

Tab. 4: Vorgeschlagene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

12.6 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Außerdem soll sichergestellt werden, dass die festgeschriebenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ihre ökologische Funktion übernehmen können.

Aus fachlicher Sicht wird die Erstellung eines Monitoring-Zeitplans mit entsprechenden Monitoring-Maßnahmen empfohlen, z.B. durch regelmäßige Flurbegehungen und Fotodokumentationen. Über deren Umsetzung entscheidet die Stadt.

Termin	***Monitoringaufgabe***
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen:	*Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung berücksichtigt?* *Ist ein konkreter Erschließungsbedarf vorhanden?*
Nach vollständiger Erschließung:	*Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt?* *Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?* *Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein?*

Tab. 5: Beispiel für den Ablauf eines Monitorings

12.7 Zusammenfassung

Die Stadt Uffenheim plant am nördlichen Ortsrand ein neues Baugebiet, um den örtlichen Bedarf an Wohnungen und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken zu können.

Im Umweltbericht sind die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Plangebiet zusammengestellt und bewertet, um eine sachgerechte Abwägung zu erleichtern. Er beschreibt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und dem vorliegenden Gutachten zum speziellen Artenschutz geeignete Maßnahmen, wie negative Umweltauswirkungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung dienen der Gemeinde bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Zuge der Bauleitplanung, zu denen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Umweltschutzes und der Landschaftspflege gehören.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet grundsätzlich als Standort für die Entwicklung eines Wohngebiets geeignet ist, da die geplanten Flächen insgesamt über ein geringes Konfliktpotential (z.B. Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) verfügen.

Schutzgut	***Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild***	***Bewertung des Ausgangs-zustandes***	***Wesentliche Auswirkungen***	***Erheblichkeit der Auswirk-ungen***
Boden	*Anthropogen geprägter Boden unter Dauerbewuchs*	*Mittel*	*Versiegelung, Bodenverschmutzung (temporär), Reduzierung der Stoffeinträge aus der Landwirtschaft*	*Gering*
Wasser	*Gebiet mit voraussichtlich intaktem Grundwasser-abfluss*	*Mittel*	*Versiegelung, lokale Reduzierung der Grundwasser-neubildungsrate, Grundwasser-verschmutzung (temporär), erhöhter Oberflächenabfluss, Reduzierung der Stoffeinträge aus der Landwirtschaft*	*Mittel*
Klima / Luft	*Durchlüftetes Gebiet am Rand von kleinklimatisch wirksamen Luftaustausch-bahnen*	*Gering bis Mittel*	*Beeinträchtigungen der Lufthygiene (temporär), Verringerung der Kaltluftproduk-tion*	*Gering*
Tiere und Pflanzen	*Landwirtschaftliche Nutzflächen, Wirtschaftsweg, Versiegelte Flächen*	*Gering*	*Verkleinerung des Lebensraums für bestimmte Vogelarten, Verbesserung der Lebensraumaus-stattung für Tiere und Pflanzen, Erhöhung des Gehölzanteils*	*Gering bis Mittel*
Mensch	*Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen ohne besondere Erholungs-funktion*	*Gering*	*Lärmbelästigung durch Verkehr, Schadstoff-emissionen (temporär)*	*Gering*

Landschaft	*Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen im Ortsrandbereich mit lückenhafter Ortsrandein-grünung*	*Gering*	*Überbauung freier Landschaft mit Gebäuden und Verkehrsflächen, Erhöhung des Gehölzanteils*	*Gering*
Kultur- und Sachgüter		*Gering*	*Verlust landwirtschaft-licher Produktions-fläche*	*Gering*

Tab. 6: Zusammenfassende Darstellung

Mit der Realisierung des Wohngebiets gehen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Klima / Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter einher. Für die Schutzgüter Wasser und Tiere und Pflanzen sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die Festsetzung einer CEF-Maßnahme (wird noch ergänzt) wirksam ausgeglichen.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und Bauflächen und alternative Planungsmöglichkeiten für den Ortsteil Langensteinach wurden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens überprüft und sind in den vorliegenden Unterlagen dargestellt.

Die bestehende Freileitung im Norden wird von der Planung nicht berührt. Die vorgeschriebenen Schutzzonen werden freigehalten und dürfen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überbaut werden.

Durch den Erhalt und den Ausbau vorhandener Wege in die Landschaft ist es möglich, die umgebende Landschaft wie bisher zu nutzen.

Bei der Umsetzung der in dem artenschutzrechtlichem Kurzbeitrag empfohlenen Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen. Lebensräume für Vögel (Bodenbrüter) werden ausgeglichen.

Mit der Entwicklung des Wohngebiets geht landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen des Grünordnungsplans kann jedoch der Eingriff auf die Flächen gemindert werden.

Schon heute ist das Plangebiet durch angrenzende bestehende Wohnbebauung vorgeprägt. Durch geringe Erschließungsflächen und das Angebot an verdichtetem Wohnungsbau (Mehrfamilienhaus) kann der Flächenverbrauch für das neue Wohngebiet geringgehalten werden. Die Entwicklung der Wohngebietsfläche stellt eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Auswirkungen mit einer hohen Erheblichkeit auf die Schutzgüter können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.