



Gemeinde Bergen

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Thalmannsfeld Süd'

- 26. 9. 2014 -



Bearbeitung: Planungsbüro Dunz, Weißenburg

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Thalmannsfeld Süd‘

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet ‚Thalmannsfeld Süd‘ wurde vom Gemeinderat Bergen am 15. 4. 2014 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Thalmannsfeld Süd‘ werden zwei Bebauungspläne aus den Jahren 1979 und 2005 zusammengefasst und in baurechtlicher Hinsicht aktualisiert. Der Bebauungsplan ‚Thalmannsfeld Süd‘ erstreckt sich auf das Gebiet der folgenden, derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- ‚Am Johannberg‘, vom 25. 4. 1979,
- ‚Am Johannberg II‘, vom 14. 5.1982, 1. Änderung 30. 9. 2005

Das Gebiet der Bebauungspläne ‚Am Johannberg‘ und ‚Am Johannberg II‘ ist bereits größtenteils bebaut.

Da auch zusätzliche Baugrundstücke benötigt werden, wurde ein Teilbereich von Flurstück 531, mit 0,85 ha einbezogen.

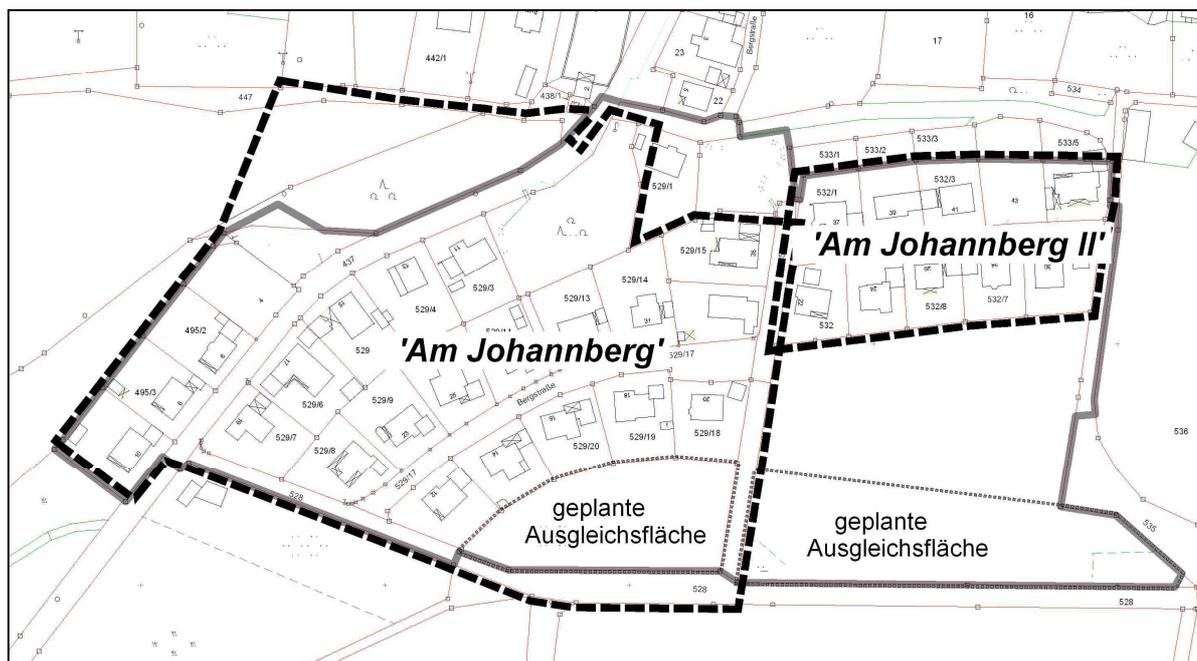
Der Bebauungsplan ‚Thalmannsfeld Süd‘ erfasst zusammen mit den in den Geltungsbereich integrierten, geplanten Ausgleichsflächen (1,02 ha) ein Gebiet von 6,28 ha.

Grundsätzlich wäre auch eine ersatzlose Aufhebung der Bebauungspläne ‚Am Johannberg‘ und ‚Am Johannberg II‘ denkbar, da das Gebiet weitestgehend bebaut ist. Nach den Vorstellungen der Gemeinde sollen aber auch hier weiterhin die Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans, im Genehmigungsverfahren errichtet werden können und es soll eine Einfügung von Bauvorhaben erleichtert und verbessert werden.

Mit dem Bebauungsplan ‚Thalmannsfeld Süd‘ soll auch mehr Transparenz und Eindeutigkeit für die Grundstückseigentümer, die Bauwilligen und die Verwaltung geschaffen werden. Die geänderten Festsetzungen berücksichtigen die städtebaulichen Anforderungen und die Vorstellungen der Bauwilligen.

Die Aktualisierung der Grunddaten erfolgte auf der Basis der digitalen Flurkarte.

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Bebauungspläne ‚Am Johannberg‘ und ‚Am Johannberg II‘ aufgehoben.



Geltungsbereiche der beiden genehmigten Bebauungspläne

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1 Planungsvorgaben

2.1.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Bergen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, liegt im äußersten Südosten der Region Westmittelfranken (R 8) im Nahbereich des bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums Nennslingen und gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) strukturräumlich zum allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum. Die Siedlungstätigkeit soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Thalmannsfeld hat etwa 350 Einwohner und erreicht damit fast die Größe von Bergen. Mit der Ausweisung von neun Bauparzellen folgt der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich der organischen Entwicklung den Zielen der Regionalplanung.

2.1.2 Bauleitplanung

Die Grundlage für die Planung bildet der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bergen, in dem das Planungsgebiet in Thalmannsfeld als Wohnbaufläche dargestellt ist.

2.2 Planungsumgriff

Die Abgrenzung umfasst den größten Teil des Geltungsbereichs des genehmigten Bebauungsplans ‚Am Johannberg‘ und den Gesamtbereich ‚Am Johannberg II‘. Außerdem wurde eine Erweiterungsfläche, südlich dieses Gebietes, mit 0,85 ha (Teilfläche von Flurstück 531) einbezogen, daneben ein kleiner Teil des Wegegrundstücks Fl.-Nr. 535.

Die südliche Hutung mit den Obstgehölzen, die im Bebauungsplan ‚Am Johannberg‘ aus dem Jahr 1979, zur Bebauung vorgesehen ist (Flurstück 529/23) wird nicht mehr als zu bebauende Fläche, sondern als Ausgleichsfläche dargestellt. Ausgegrenzt wurden die Wald- und Gehölzflächen im Norden des Gebietes, die in diesem Plan eine Grünflächendarstellung aufweisen (Flurstück 495/8 u.a.). Hier soll auch die Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ entfallen, da die Gemeinde inzwischen einen größeren Spielplatz am Feuerwehrhaus eingerichtet hat. Zusätzlich mit erfasst wurde im Norden das bebaute Grundstück 529/1 sowie die angrenzende Grünfläche (Fl.-Nr. 533, TF).

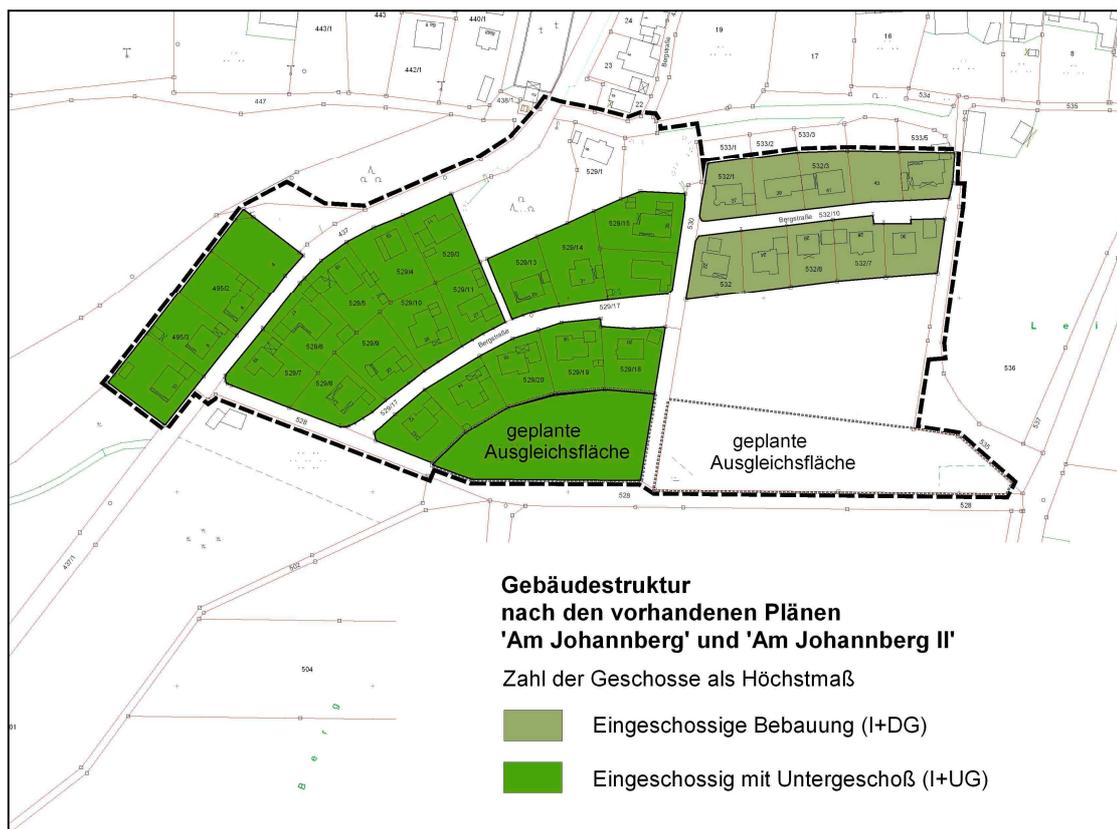
Der Geltungsbereich ‚Thalmannsfeld Süd‘ hat zusammen mit den einbezogenen Ausgleichsflächen (1,02 ha) eine Größe von 6,28 ha.

Das Gebiet befindet sich insgesamt in Hanglage, ca. 545 bis 565 m über NN. Der Hang ist in nördliche bis nordwestliche Richtung geneigt.

2.3 Bebauung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich der beiden bisherigen Bebauungspläne ist bis auf zwei Parzellen bebaut, da eine Bebauung des südlichen Flurstücks 529/23 (inzwischen Obstwiese) nicht mehr weiterverfolgt wird.

Eine zusätzliche Bebauung ist daher im südöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen (9 Wohngebäude). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergen als Wohnbaufläche dargestellt.



2.4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, was den bisherigen Regelungen in den beiden Bebauungsplänen entspricht.

Für den gesamten Geltungsbereich werden Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie Untergeschoss zugelassen. Durch die überall vorhandene Hanglage entstehen Unterschosse in denen neben Kellerräumen auch oberirdische Aufenthaltsräume realisierbar sind.

Hinsichtlich der Dachform sollen die Möglichkeiten etwas erweitert werden.

Walmdächer sind bereits am Anstieg der Bergstraße, Hs.-Nr. 11, 13, 15, 17 und 19 vorhanden.

Generell sind vier Haustypen vorgesehen:

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

2.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus planerischen Überlegungen etwas erweitert. Die Verwendung der aktuellen Flurkarte und die Berücksichtigung des Baubestandes machen daneben zum Teil eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandflächen nach Art. 6 BayBO, festzulegen.

2.6 Private Grünflächen

Wichtig für die Gestaltung der Wohnsiedlung ist die gute Durchgrünung mit Laubgehölzen. Diese ist im bebauten Bereich bereits größtenteils vorhanden. Im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen könnte an manchen Stellen das Ersetzen von geschnittenen Hecken (Thuja, Liguster) durch freiwachsende Laubgehölze, die Straßenraumgestaltung verbessern. Insgesamt ist durch die prägenden Grünstruktu-

ren am Rand der alten Ortslage, an den Felsenkellern und in der umgebenden Landschaft, das Gebiet gut eingebunden.

Neue Einfriedungen sollen mit einfachen Mitteln errichtet werden, um Störungen durch ungünstige Materialwahl oder Farbgebung zu vermeiden.

Bei der Neugestaltung der Gärten ist pro Grundstück jeweils ein zusätzlicher Laubbaum vorgesehen.

3. Umweltbericht

3.1 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen gegenüber dem derzeit planungsrechtlich zulässigen Maß, nur im Bereich der Erweiterungsfläche Auswirkungen auf das ‚Schutzgut Boden‘. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) bleibt gegenüber den Bebauungsplänen ‚Johannberg‘ und ‚Johannberg II‘ unverändert.

Mit der Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird im Bereich der zusätzlich einbezogenen Grundstücke (0,85 ha) in das Schutzgut Boden eingegriffen. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen, die bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt sind.

3.2 Schutzgut Wasser

In Faktoren, die einen nachteiligen Einfluss auf das ‚Schutzgut Wasser‘ haben, wird im überwiegend Teil des Geltungsbereichs nicht über das derzeit planungsrechtlich zulässige Maß hinaus eingegriffen.

Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung, auf der Erweiterungsfläche zu sehen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Durch begrünte Flächen, Regenwasserzisternen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll im gesamten Geltungsbereich dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden.

Für die auf der neuen Erweiterungsfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 531 geplanten Baugrundstücke sowie die Erschließungsstraße wird vom Wasserwirtschaftsamt die Umsetzung einer dezentralen, ortsnahen Niederschlagswasserbehandlung gemäß §§ 55 Abs. 2 WHG gefordert.

Nach der Beurteilung von angelegten Schürfgruben, lässt die Boden- und Untergrundbeschaffenheit aber eine Versickerung des Dachflächenwassers etc. in Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken nicht zu. Die Möglichkeit einer zentralen Versickerung wurde untersucht. Entsprechend der Empfehlung des WWA - Ansbach wurde ergänzend zum Bodenaufschluss im möglichen Bereich einer zentralen Versickerung auch ein Sickertest durchgeführt. Der Sickertest hat einen kf - Wert von $1,3 \times 10^{-8}$ ergeben. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich. (VNI Ing.-Büro, Pleinfeld).

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach stellt sich darüber hinaus die Situation wie folgt dar:

Von der Planung sind keine wasserwirtschaftlichen Schutzgebiete betroffen.

Amtliche Grundwasserstände liegen im Erweiterungsbereich (Teilfläche Fl.-Nr. 531) nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie ist nicht von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Es kann jedoch das lokale Auftreten von Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind dafür bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Durch den Einsatz von durchlässigen Belägen, wie beispielsweise Splittfugenpflaster, ist der Grad der Versiegelung bei öffentlichen Gehwegen und privaten Stellflächen zu reduzieren. Dies entspricht auch der Vorgabe des Art. 44 BayWG und ist für den Bereich der Erweiterungsfläche von Flurstück 531, als verbindliche Festsetzung im Plan enthalten.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe zuverlässig sichergestellt werden.

Bezüglich der Abwasserentsorgung werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne ‚Am Johannberg‘ und ‚Am Johannberg II‘ im Mischsystem entwässert. Für die beiden Baulücken ist diese Entwässerungssystem unverändert zweckmäßig.

Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Thalmannsfeld. Vom Wasserwirtschaftsamt wird darauf hingewiesen, dass erst nach Fertigstellung der SBR-Anlage eine Behandlung des zusätzlichen Abwasseranfalls nach dem Stand der Technik sichergestellt ist.

3.3 Schutzgut Luft/Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das lokale Klima und die Luftaustauschprozesse.

3.4 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist zum großen Teil bebaut. Durch die Übernahme von Festsetzungen der genehmigten Bebauungspläne sowie die Modifikationen, wird der umweltrelevante Zustand bezüglich des Schutzgutes nur wenig verändert.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die zusätzlich einbezogenen Parzellen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind nicht vorhanden.

Das geplante Bebauungsgebiet stellt z.Z. eine magere Wiesenfläche dar, die gemäht oder beweidet wurde. Vom östlich angrenzenden Heckenbereich dringen Schlehenausläufer in die Fläche ein. Es sind keine Strukturen für gehölznießende Vögel vorhanden.

Arten der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel wurden nicht festgestellt, ebenso keine Heckenvögel. Möglich wären Brutvorkommen von Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Neuntöter in den angrenzenden Heckenbereichen, die aber von den Baumaß-

nahmen nicht betroffen sind. Ebenso könnten hier Stieglitz und Bluthänfling als Vertreter von Vögeln der Streuobstwiesen auftreten.

Lediglich aus den angrenzenden Flächen (Siedlungsgebiet mit Gärten, Gehölzbiotop 1078-007, 1078-006, 1080-001 und der Ausgleichsfläche) liegen Vogelbeobachtungen vor von Amsel, Bachstelze, Feldsperling, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp.

Ein Grünspecht war mit einem Jungvogel auf Nahrungssuche (Ameisen!) am Boden einer schütter bewachsenen Grasstelle.

Folgende Ameisenarten wurden auf der Bebauungsfläche und den südlich gelegenen Arealen gefunden: *Formica pratensis*, *Lasius flavus*, *Lasius niger*, *Myrmica spec.*, *Tetra-morium caespitum*.

Das Blütenangebot war auf der Bebauungsfläche z.Z. der Begehung (12.07.2014) sehr gering, nur wenig höher auf den angrenzenden Biotop- und Ausgleichsflächen. Entsprechend waren kaum Flugaktivitäten von blütenbesuchenden Insekten feststellbar.

An Schmetterlingen konnten beobachtet werden:

Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), C-Falter (*Polygonia c-album*), Gemeiner Bläuling (*Polyommatus icarus*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Ypsilon-Eule (*Agrotis ypsilon*), Schlehenspinner (*Orgyia antiqua*), Winden-Federgeistchen (*Pterophorus pentadactyla*).

Wildbienenarten: *Bombus lapidarius*, *Bombus pascuorum*, *Bombus lucorum* oder *B. terrestris*, je eine Art der Gattungen *Andrena* (Sandbienen), *Halictus* und *Lasioglossum* (Furchenbienen). Eine kleine Nestaggregation im Boden von *Lasioglossum morio*.

Als Charaktertier des in Thalmannsfeld zu Tage tretenden Eisensandsteins gilt die Seidenbiene *Colletes daviesanus*, die in mürben vertikalen Bereichen des Doggersandsteins ihre Nester gräbt und in größeren Nestaggregationen auftreten kann. Die Hauptpollenquelle dieser Wildbienenart ist der Rainfarn, der in bis zu 2200 m Entfernung vom Nistort aufgesucht wird. Im UG keine Bestände des Rainfarns.

(Begehung und Bestandserhebung am 12. 7. 2014 durch Dr. K.-H. Wickl, Schnaittenbach).

3.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht ‚streng geschützten Arten‘

Es ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (2010) erfüllt sind:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen und damit im Zusammenhang stehendes Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Nach den Bestanderhebungen im Geltungsbereich sind von der Maßnahme keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

b) Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nach den Bestandserhebungen im Geltungsbereich sind keine wesentlichen Lebensräume für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

c) Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Arten der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel wurden nicht festgestellt, ebenso keine Heckenvögel. Möglich wären Brutvorkommen von Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Neuntöter in den angrenzenden Heckenbereichen, die aber von den Baumaß-

nahmen nicht betroffen sind. Ebenso könnten hier Stieglitz und Bluthänfling als Vertreter von Vögeln der Streuobstwiesen auftreten.

Lediglich aus den angrenzenden Flächen (Siedlungsgebiet mit Gärten, Gehölzbiotop 1078-007, 1078-006, 1080-001 und der Ausgleichsfläche) liegen Vogelbeobachtungen vor von Amsel, Bachstelze, Feldsperling, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp.

Vom östlich angrenzenden Heckenbereich dringen Schlehenausläufer in die Fläche ein. Die vorgesehene Rodung ist außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen.

Durch die in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Hutungen mit Hecken, Baum- und Obstbaumbeständen sind viele Lebensräume für die Vogelarten vorhanden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

d) Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Planungsbereich nicht nachgewiesen und finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

Fazit:

Insgesamt ist auf der beplanten Fläche nicht von einer Verschlechterung der aktuellen Erhaltungszustände der lokalen Populationen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Brutvogelarten und der nach BNatSchG streng geschützten Arten, im räumlichen Zusammenhang auszugehen. Durch die Strukturen und Nutzungen im Umfeld sind auch viele Ausweichlebensräume vorhanden.

In geringem Umfang werden Schlehenausläufer der östlich angrenzenden Hecke entfernt. Rodungen finden nur außerhalb der in § 39 BNatSchG festgesetzten Vegetationszeit (1. März bis 30. September) statt. Nach den Rodungsmaßnahmen sind Vegetationsrückstände, die als Neststrukturen dienen können, bis spätestens Ende Februar zu entfernen.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes größtenteils nur zu geringen Veränderungen. Mit der Erweiterung des Baugebietes nach Südosten wird eine Wiesen- und Grünfläche beansprucht, die einen Übergangsbereich zu den Hutungen im Süden bildet. Die enge Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt hier die besondere Situation. Die geplante Erschließungsstraße für die neun zusätzlichen Bauparzellen folgt weitgehend dem Höhenverlauf. Sie wird auf der Trasse des bestehenden Flurweges mit der nördlichen Bergstraße verbunden, so dass eine fahrtechnisch günstige Linienführung entsteht. Der bestehende Schotterweg verknüpft zur Flur und zur alten Ortslage. Die vorgesehene Nutzung berücksichtigt die Hanglage und die Bebauung im Umfeld.

Mit den Festsetzungen im Plan soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. Daneben sind Regelungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Durchgrünung vorgesehen.



Die geplante Erweiterung des Baugebietes – aus östlicher Richtung.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Baudenkmal Felsenkeller. Wichtiger Gehölzbestand ist sowohl innerhalb des Gebietes als auch an den Rändern zu finden, hier sind aber keine Eingriffe geplant. Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplanten Vorhaben keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Baudenkmal: D-5-77-115-39
 Beschreibung: Felsenkeller, Kellereingänge, 18./19. Jh.;
 an der Bergstraße beim neuen Friedhof, an der Straße nach Wengen.

4. Ökologischer Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird zum Großteil die vorhandene Situation festgeschrieben und nur in geringerem Umfang neues Baurecht geschaffen. Die Grundflächenzahl bleibt im Bereich der bisherigen Bebauungspläne unverändert (GRZ 0,4). Das bestehende Baurecht verursacht keinen Ausgleichsbedarf, so dass nur die Baurechtsmehrung anzusetzen ist.

Ein ökologischer Ausgleich ist nur durch die Einbeziehung der unbebauten Fläche von 0,85 ha erforderlich.

Eingriffsfläche: 0,85 ha

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand (Typ A/ Kategorie II)
Bereich mit GRZ 0,4 auf 0,85 ha x 0,9 (Faktor) ergibt:

Ausgleichsbedarf insgesamt

0,765 ha

5. Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche 1:

Flurstück Nr. 529/23, Gemarkung Thalmannsfeld
0,40 ha

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Thalmannsfeld Süd‘ entfällt auf Flurstück 529/23 die Bebauung gemäß dem verbindlichen Bebauungsplan ‚Johannberg‘, so dass diese Fläche mit 0,40 ha als Ausgleich angerechnet wird. Die Fläche wurde inzwischen von der Gemeinde mit Obstbäumen bepflanzt und es ist dauerhaft eine extensive Nutzung und Schafbeweidung geplant.



Die Ausgleichsfläche 1 am Ortsrand.

Ausgleichsfläche 2:

Flurstück Nr. 531 (TF), Gemarkung Thalmannsfeld

0,60 ha/ anrechenbarer Anteil 0,44 ha

Als zusätzliche Ausgleichsfläche ist der südliche Teil des Flurstücks 531 vorgesehen.

Die leicht terrassierte Hutungsfläche südlich des Baugebietes ist durch ein Feldgehölze, durch Gebüsch und einzelne Bäume strukturiert.

Die Ausgleichsfläche 2 hat einen Flächenumfang von 0,62 ha. Abzüglich des vorhandenen Feldgehölzes (Biotop mit 0,18 ha) verbleiben 0,44 ha als anrechenbarer Ausgleich.

Bei der Bewirtschaftung der beiden Ausgleichsflächen ist dauerhaft ein Verzicht auf jegliche Dünung und Pflanzenschutz sicherzustellen.

Es ist eine ganzjährige Beweidung oder mindestens eine Mahd nicht vor dem 15. 6. jeden Jahres mit Abräumen des Mähgutes notwendig.

Sich ausbreitende Gehölze besonders Schlehen werden zurückgenommen, um die Flächen offen zu halten.

Übersicht: Bisher gültige Festsetzungen in den verbindlichen Bebauungsplänen Thalmannsfeld Nr. 1 und 2

Festsetzungen	Thalmannsfeld ‚Am Johannberg‘ vom 25. 4. 1979	Thalmannsfeld ‚Am Johannberg II‘ vom 14. 5. 1982, 1. Änd. 30.9.2005
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl)	Höchstwerte nach BauNVO (GRZ 0,4), sofern sich nicht ein geringeres Maß aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt GFZ 0,8	Höchstwerte nach BauNVO (GRZ 0,4), sofern sich nicht ein geringeres Maß aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	II/U zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze), Erdgeschoss und Untergeschoss	II/DG zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze), Erdgeschoss und Dachgeschoss, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Höhe baulicher Anlagen		
Dachneigung Hauptgebäude		Satteldach 35 - 45 °
Außenwände		- keine auffallenden, grellfarbenen Putzarten, Anstriche oder Außenverkleidungen
Garagen, Nebengebäude	- Länge der Garagen und Nebengebäude an der Grenze max. 8,50 m	- Länge der Garagen und Nebengebäude an der Grenze max. 9,00 m - Garagen mit Flachdach dürfen nicht als Terrassen genutzt werden - Traufhöhe 2,75 m, Ausnahmen aufgrund der Geländeverhältnisse, können zugelassen werden
Dach, Material		- Tonziegel o.ä. bei Hauptgebäuden - Garagen auch mit Asbestzementplatten (rotbraun)
Einfriedung	- Einfriedungen an Verkehrsflächen max.1,00 m, Sockel bis 30 cm - Einfriedungen und Sockel im Gefälle der Straße - seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis 1,30 m - keine Rohrmatten o. dgl. als Sichtschutz oder Einfriedung	- Einfriedungen an Verkehrsflächen max.1,10 m, - Terrassenschüttungen bis max. 1 m Höhe
Flächenbefestigung		