

Bebauungsplan Geyern Nr. 3 „Geyern Ost“

Breitenau Geyern, 91790 Bergen



Begründung

keß + neundörfer architekten + ingenieure

Richard-Bergner-Str. 21 * 91126 Schwabach

TEL: 09122 - 931760 * FAX: 09122 - 931770

e-mail: info@kess-neundoerfer.de

Stand: 19. November 2019

INHALT

| | |
|---|-----------|
| 1. Verfahrensablauf und Grundlagen..... | 4 |
| 1.1. Verfahrensablauf..... | 4 |
| 1.2. Grundlagen des Bebauungsplanes..... | 4 |
| 1.3. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB | 4 |
| 2. Vorbereitung der Planung..... | 5 |
| 2.1. Anlass und Erfordernis, sowie Ziel der Planung..... | 5 |
| 2.2. Alternative Lösungen..... | 6 |
| 2.3. Bodendenkmal..... | 7 |
| 3. Rahmenbedingungen der Planung..... | 7 |
| 3.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung..... | 11 |
| 3.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung..... | 11 |
| 3.1.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan..... | 11 |
| 3.1.3. Änderung des Flächennutzungsplans..... | 11 |
| 3.2. Plangebiet..... | 11 |
| 3.2.1. Lage im Ort..... | 11 |
| 3.2.2. Siedlungsstruktur / Topographie..... | 12 |
| 3.2.3. Erschließung..... | 12 |
| 3.2.4. Besitz und Eigentumsverhältnisse..... | 12 |
| 4. Erläuterungen zum Umweltbericht..... | 12 |
| 4.1. Einleitung..... | 13 |
| 4.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes..... | 13 |
| 4.1.2. Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen..... | 14 |
| 4.1.3. Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele..... | 14 |
| 4.2. Bestandsanalyse..... | 14 |
| 4.2.1. Zustand der Fläche vor dem Eingriff..... | 14 |
| 4.2.2. Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche) | 14 |
| 4.2.3. Schutzgebiete/ -objekte im Wirkungsraum des Vorhabens..... | 14 |
| 4.2.4. Kultur und Sachgüter..... | 15 |
| 4.3. Sonstige Umweltbelange..... | 15 |
| 4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... | 16 |
| 4.4.1. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen..... | 16 |
| 4.4.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 16 |
| 4.5. Zusätzliche Angaben..... | 16 |
| 4.5.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren..... | 16 |
| 4.5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... | 16 |
| 4.6. Zusammenfassung..... | 16 |
| 5. Begründung der Festsetzungen..... | 17 |
| 5.1. Räumlicher Geltungsbereich..... | 17 |
| 5.2. Art der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 5.3. Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 5.4. Höhe der baulichen Anlagen..... | 17 |
| 5.5. Bauweise..... | 18 |
| 5.6. Überbaubare Grundstücksflächen..... | 18 |
| 5.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garage, Abfallbehälter..... | 18 |

| | |
|--|-----------|
| 5.8. Verkehrsflächen..... | 19 |
| 5.9. Grünflächen..... | 19 |
| 5.10. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien..... | 19 |
| 5.11. Lärmschutzmaßnahmen..... | 19 |
| 5.12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 19 |
| 5.13. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung..... | 19 |
| 5.14. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen..... | 20 |
| 5.15. Bauvorschriften..... | 20 |
| 6. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung..... | 20 |
| 6.1. Verkehrserschließung..... | 20 |
| 6.2. Ver- und Entsorgung..... | 20 |
| 6.3. Naturschutz und Landschaftspflege..... | 21 |
| 6.4. Immissionsschutz..... | 21 |
| 6.5. Klimaschutz und Energieeffizienz..... | 21 |
| 6.6. Sonstige Auswirkungen..... | 21 |
| 7. Maßnahmen zur Verwirklichung..... | 21 |
| 8. Hinweise..... | 21 |
| 8.1. Pflanzenartenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen | 21 |

Anhang

- Kurzbericht Grabung - 11. Juni bis 31. Oktober 2018 (mit Unterbrechungen)

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom 15. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Es ist festgelegt worden, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b durchgeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Die Öffentlichkeitsinformation für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. Juni 2017 hat in der Zeit vom 27. Juli 2017 bis 10. August 2017 stattgefunden.

Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. Juni 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017 beteiligt.

Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.

3. Die 2. Öffentlichkeitsinformation für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. Juni 2017 hat in der Zeit vom 20. November 2017 bis 20. Dezember 2017 stattgefunden.

Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Dezember 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum zweiten mal gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März 2019 bis 05. April 2019 beteiligt.

Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Dezember 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März 2019 bis 05. April 2019 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und auf der Internetseite der Gemeinde Bergen veröffentlicht.

6. Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17. Dezember 2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19. November 2019 als Satzung beschlossen.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplanes

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Umweltbericht bildet zur besseren Information trotz der Anwendung von § 13 einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan, auf eine Umweltprüfung und Überwachung wird nach § 13b verzichtet

Außerdem wurde die Planzeichenverordnung (PlanzV) zugrunde gelegt.

1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, und den des Bebauungsplanes Nr. 2 „Breitenau Erweiterung“ an, eine vorhandene Straße (Breitenau) muss lediglich weitergeführt werden. Zwischen den beiden Geltungsbereichen besteht eine dichte Hecke, die mit in den Geltungsbereich einbezogen und erhalten wird. Die Voraussetzung „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ ist gegeben.

Das bestehende Baugebiet Nr. 1 und Nr. 2 ist mit Einfamilienhäusern weitgehend bebaut, lediglich einzelne unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Die Fläche des neuen Geltungsbereiches beträgt insgesamt 11.373 m². Davon wird eine Fläche von ca. 1.187 m² auf die Erschließung entfallen, 736 m² auf den Feldweg und ca. 2.244 m² auf Eingrünung und öffentliche Grünfläche.

Zusätzlich entsteht ein Fußweg mit Eingrünung (122m²), der die Verbindung aus dem Baugebiet zum Wald herstellen soll.

Es entstehen 10 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 9.006 m².

Daraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,40 eine „Grundfläche im Sinne des §13a“ bzw. des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 3.602,4 m², also weniger als 10.000m².

1.936 m² der Gesamtgrundstücksfläche liegt im Bereich der Eingrünung, die zum Privatbesitz gehören wird. Diese sind nicht bebaubar.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB sind gegeben.

2 VORBEREITUNG DER PLANUNG

2.1 Anlass und Erfordernis, sowie Ziel der Planung

Der Planungsbereich liegt im Nord-Osten des Ortskerns von Geyern und erweitert ein Baugebiet, das in den 70er und 90er Jahren erschlossen worden ist.

Ziel der Planung ist es, junge Familien im Ort zu halten bzw. in den Ort zu ziehen, um das gute gewachsene Umfeld und den sozialen Zusammenhalt zu erhalten.

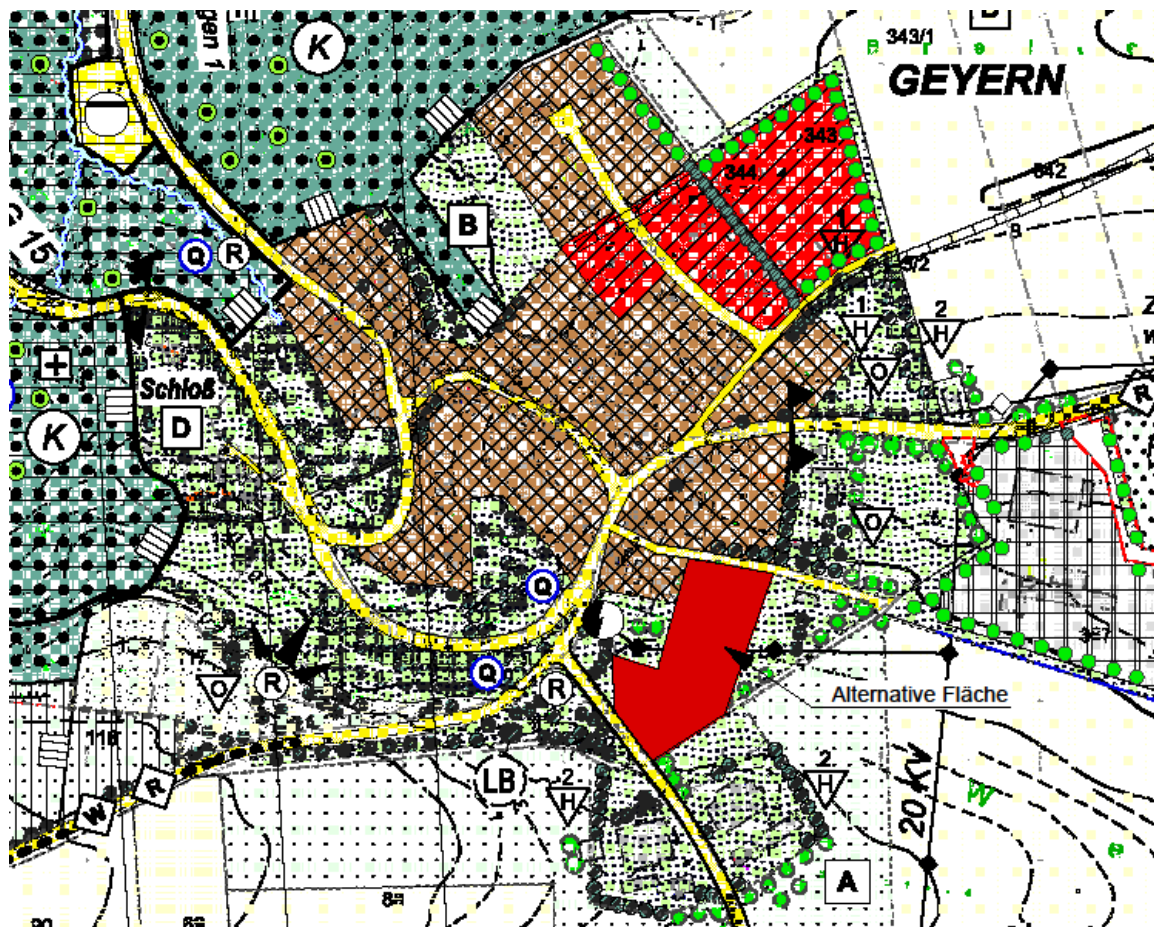
Durch die Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen in Geyern wird die Grundlage geschaffen, eine gesunde Durchmischung der Altersstruktur im Ort zu erhalten und ein gutes Gemeindeleben zu ermöglichen.

Durch die Erschließung mehrerer kleiner Baugebiete direkt in den Ortschaften (Kaltenbuch, Thalmannsfeld und Geyern) verfolgt die Gemeinde das Ziel, ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen, ohne zu große Flächen in einem Ort auszuweisen und gleichzeitig den Familienzusammenhalt in den Orten direkt zu stärken.

Das Planungsgebiet in Geyern schließt direkt an ein mit Einfamilienhäusern bebautes Gebiet am Ortsrand an und ergänzt dieses nach Osten.

Hiermit wird der vorhandenen Struktur in dem Ortsteil auch städtebaulich Rechnung getragen.

2.2 Alternative Lösungen



Sowohl im Ortsteil Thalmannsfeld als auch im Ortsteil Kaltenbuch wurden in den Jahren 2014 und 2015 Wohngebiete (Baugebiet „Kaltenbuch Nord“ und „Thalmannsfeld Süd“) ausgewiesen, die nach Überprüfung des hiesigen Raumordnungskatasters noch nicht vollständig bebaut sind.

Es sind in beiden Baugebieten ca. 50% der Baugrundstücke verkauft, einige sind reserviert. Die Nachfrage ist in beiden hoch.

Beide Baugebiete sind mit maximal 12 Grundstücken klein. Ziel der Ausweisung mehrerer kleinerer Flächen in allen Orten ist es, die dort aufgewachsenen jungen Leute in den Orten zu halten. Diese sind zum Teil nach ihrer Ausbildung mit ihren Familien zurückgekommen, oder wollen zurückkommen. Zusätzlich zu den dort aufgewachsenen jungen Leuten mit ihren Familien sollen auch einzelne „externe“ Familien angesiedelt werden.

Ein Zuzug von jungen Familien in jeden der kleinen Orte ist wichtig für die Altersstruktur des dörflichen Lebens. Das Zusammenleben und die gegenseitige Hilfe von „Alt“ und „Jung“ kann so funktionieren. Daher ist es nicht sinnvoll, ein großes Baugebiet an einem Ort auszuweisen, weil dann die direkte Nähe nicht mehr gegeben ist. Außerdem entstehen auf diese Weise große Baugebiete, die von den eigentlichen Orten abgekoppelt sind.

Es ist zielführend, mehrere kleine Baugebiete an verschiedenen Orten auszuweisen. Aus diesem Grund sollen nun auch in Geyern Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Nachfrage ist auch hier hoch, es sind bereits 4 Grundstücke reserviert.

Anfangs gab es die Überlegung, im Bereich der Fl. Nr. 80 ein Baugebiet auszuweisen, um die Lücke zwischen der Ortschaft Geyern und den Aussiedlerhöfen in Richtung Pfraunfeld zu schließen (siehe

Lageplan oben). Die Überlegungen zerschlugen sich jedoch mangels Bereitschaft des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 80, zu verkaufen.

Eine weitere sinnvolle Möglichkeit bot sich mit der nun gewählten Fläche. Hier ist die Erschließung schon vorhanden, es schließt an ein gleichartiges Baugebiet an und ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet vorgesehen. Auch die Eigentumsverhältnisse machen die Umsetzung hier möglich.

Es wurden vier alternative Entwürfe zur Bebauung ausgearbeitet. Die vorliegende Planung hat die notwendigen Kriterien wie optimale Nutzung der Fläche, Rücksicht auf vorhandene Pflanzenwelt (Hecke im Westen, Bäume im Süden), Wirtschaftlichkeit, möglichst geringe Versiegelung, optimal nutzbare Grundstücke, und die störungslose Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen am besten erfüllt. Die vorliegende Planung wurde auch ausgewählt, um eine gemeinschaftliche Fläche für Begegnung zu erhalten (Platzgestaltung)

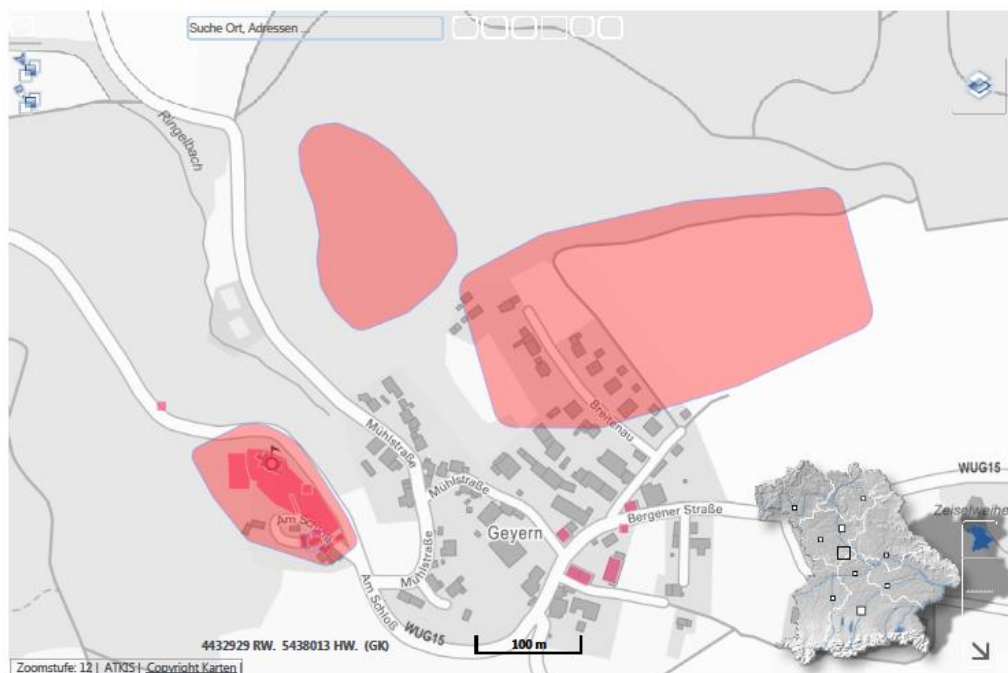
Es wurde die beste Alternative gewählt.

2.3 Bodendenkmal

Im Bereich der gewählten Fläche ist ein Bodendenkmal kartiert. Da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, ist davon ausgegangen worden, dass sich in den oberen Schichten keine Fundstücke mehr befinden.

Bayerischer Denkmal-Atlas

Seite 1 von 1

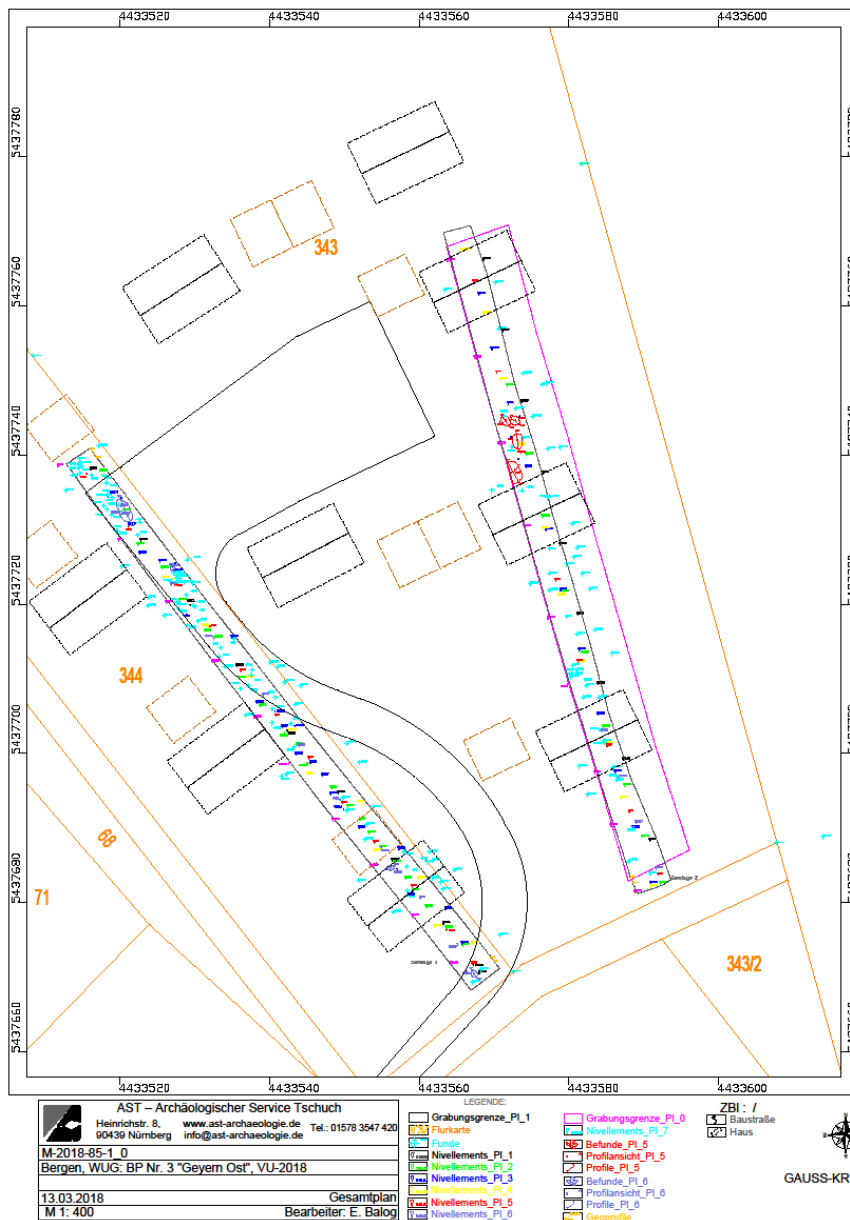


<http://geoportal.bayern.de/bayematlas-klassik/SCrbdZn3NSLT0BNX3AZaAnLkZnyP2cypdT2mK2jCFJLBI94pvVSF2VLQosWgZBy...> 09.01.2018

Für die tiefer gelegenen Bodenschichten ist zuerst eine Sondierungsgrabung in zwei Streifen einer Breite von ca. 8,5m erfolgt:

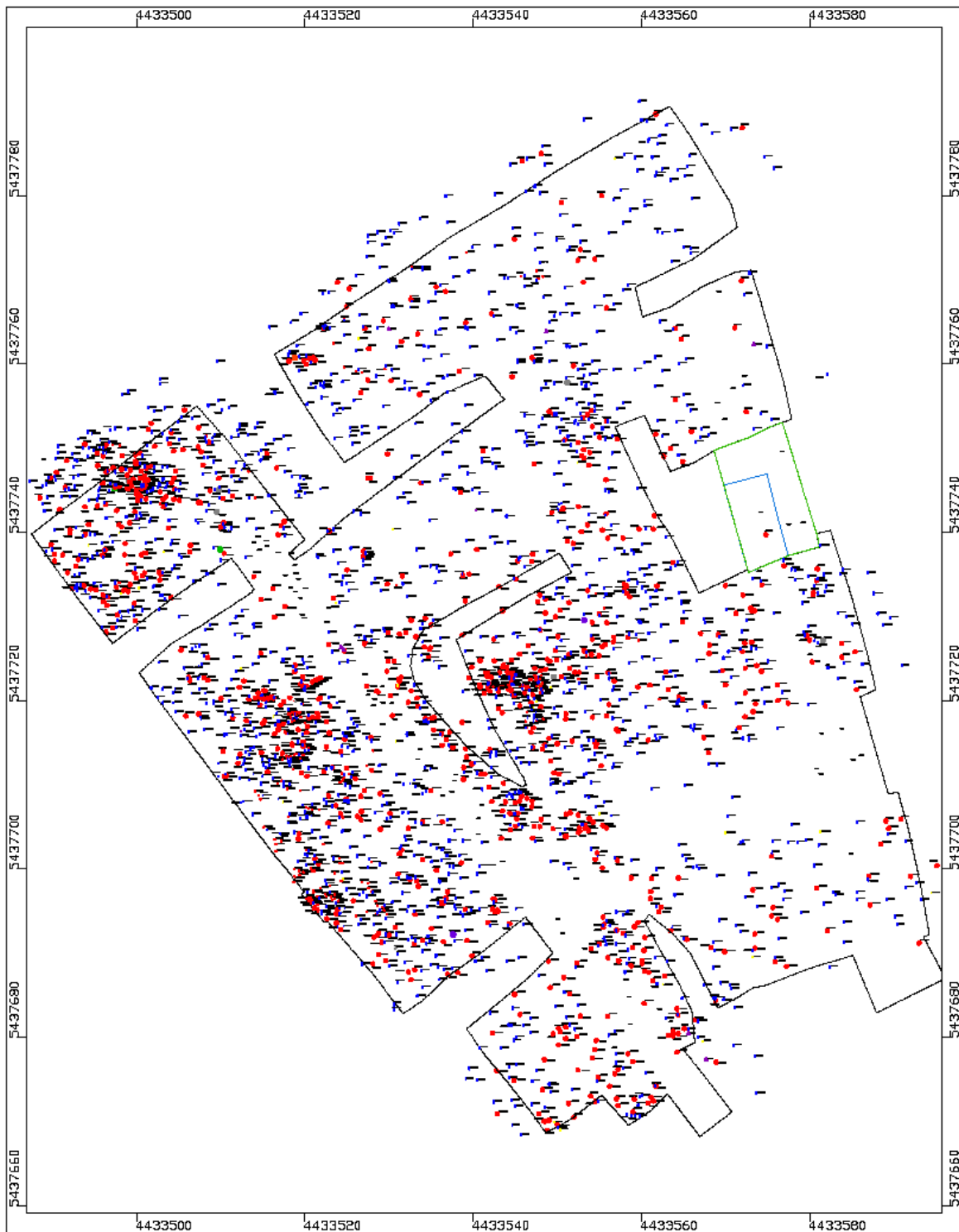



Hierbei wurde ersichtlich, dass breit gefächerte Funde zu erwarten sein würden.



Zur weiteren Bebaubarkeit war daher die Freilegung und Sicherung der Funde, zumindest in den zu bebauenden Flächen, notwendig.

Hierfür wurden Flächen festgelegt, sowie Angebote zur Grabung eingeholt. Der Gemeinderat Bergen hat daraufhin beschlossen, die Grabung für eine Fläche von ca. 6.100 m² durchführen zu lassen. Diese Grabung erfolgte mit Unterbrechungen im Zeitraum vom 11. Juni bis 31. Oktober 2018.



| | |
|---|---|
|  AST – Archäologischer Service Tschuch Heinrichstr. 8, www.ast-archaeologie.de Tel.: 01578 3547 420 90439 Nürnberg info@ast-archaeologie.de | M-2018-85-2_0 Bergen, WUG: BP Nr. 3 "Geyern Ost", G-2018 |
| | 21.06.2018 Gesamtplan M 1: 400 Bearbeiter: E. Balog |

- LEGENDE
-  Befunde_PL 5
 -  Befunde_PL 6
 -  Befundnummer
 -  Funde_Eisen
 -  Funde_Keramik
 -  Funde_Knochen
 -  Funde_Silex
 -  Fundkarte
 -  Grabungsgrenze_PL 1
 - Ausgrabungsfläche

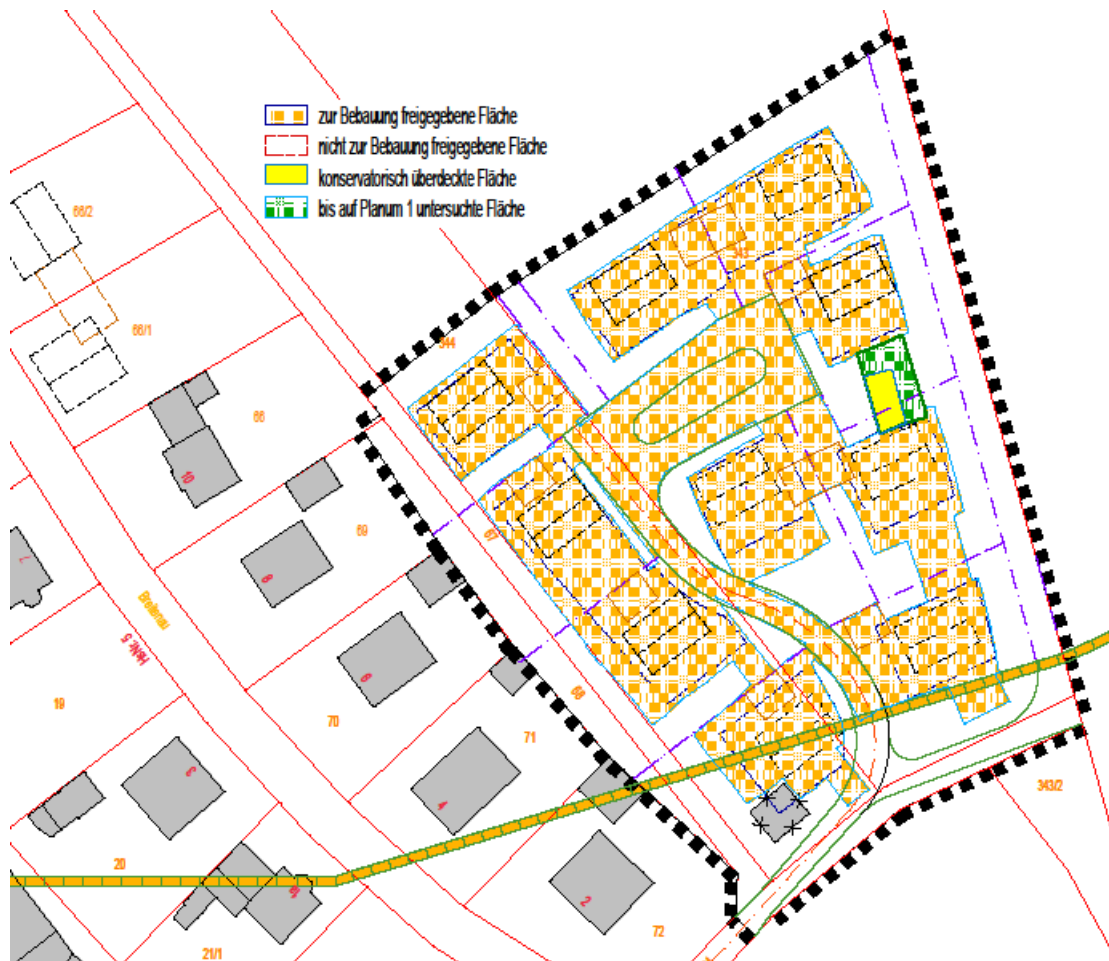


GAUSS-KRÜGER

Dabei wurden die im Plan gekennzeichneten Flächen freigelegt, die Funde kartiert und gesichert, die Flächen für die Bebauung freigegeben.

Lediglich im Westen des Gebietes wurden tiefer liegende Funde kartiert, die wegen des begrenzten Budgets zunächst nicht mehr gesichert wurden. Mit einem Beschluss des Gemeinderates wurde das restliche Budget zur Verfügung gestellt, um auch diese Fläche noch freigegeben zu können.

Lediglich ein sehr kleiner Bereich im Osten des Gebietes wird bestehen bleiben, bei dem die Funde im Boden verbleiben und überdeckt werden.



Die zur Bebauung freigegebenen Flächen sind nun im Bebauungsplan dargestellt, hier darf unbeschränkt bebaut werden.

In den **nicht gekennzeichneten** Flächen ist lediglich eine Bodenbewegung für eine übliche Gartennutzung zulässig. Für Erdarbeiten im Bereich der nicht untersuchten Flächen, die tiefer als 20 cm in den Boden eingreifen, ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dst. Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg (Tel.: 0911-2359511) Rücksprache zu halten. Ggf. kann eine begrenzte archäologische Untersuchung erforderlich werden. Für Erdarbeiten, die tiefere Bodeneingriffe erfordern, ist eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen, da diese Flächen weiterhin als Bodendenkmal gelten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen allen Bauwilligen deutlich gemacht werden müssen.

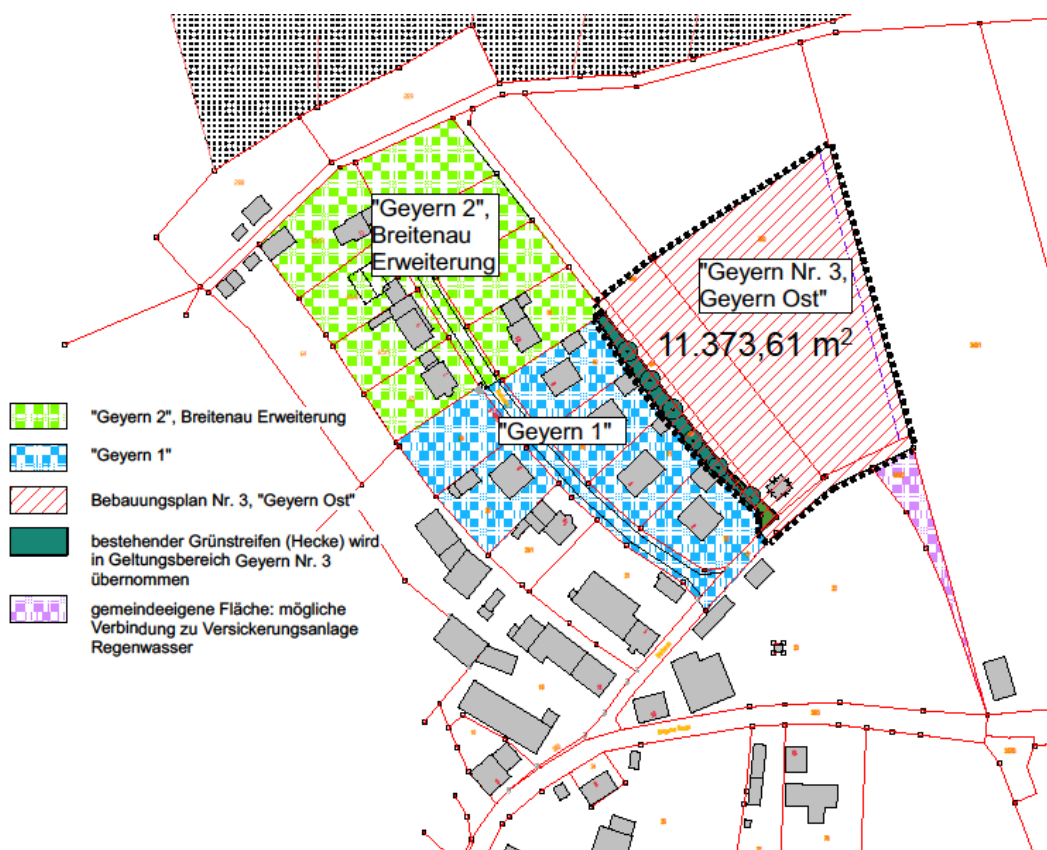
3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Ein Ziel der Raumordnung ist unter anderem, für die Entwicklung von Ortschaften bevorzugt im Ortsbereich vorhandene oder angrenzende Flächen heranzuziehen. Diesem Ziel wird entsprochen. Mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird ein neuer Bebauungsplan Geyern Nr. 3, „Geyern Ost“ aufgestellt.

Ein Teilbereich aus Geyern Nr. 1 wird mit einbezogen, um den Erhalt der bestehenden Hecke zu regeln.



3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geyern mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. (Siehe Plan unter Punkt 2.2.)

3.1.3 Änderung des Flächennutzungsplans

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da hier die vorgesehene Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Plangebiet

3.2.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Rand von Geyern. Nördlich befindet sich eine große Waldfläche, erschlossen über einen landwirtschaftlichen Weg. Im Osten schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Süden der Erweiterungsfläche schließt eine Fläche mit Obstwiese und Ackerflächen an, die von hohen Bestandsbäumen umschlossen wird. Um diese zu erhalten, wird die südliche Erschließungsstraße in einem Bogen geführt. Dadurch entsteht eine öffentliche Grünfläche, die als „Fläche zur Erhaltung“ ausgewiesen wird und den Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen gewährleistet.

Im Westen schließt sich das bestehende Baugebiet Breitenau an, das mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Südlich befindet sich der Ortskern von Geyern.

Geyern besteht in allen Bereichen aus Hausgruppen, die sich an den gewachsenen Straßen entlang gruppieren. Zwischen diesen Gruppen sind immer wieder freie Flächen, die meist der unwegsamen Topographie geschuldet sind. Das Gebiet Breitenau bildet hier auch keine Ausnahme.

Es schließt im Norden an den Ortskern an, im Westen an eine freie Fläche.

Die Erschließungsstraße „Breitenau“ mündet in die Ortsdurchfahrtsstraße „Bergener Straße“.

Im Osten endet die Breitenau in einem Feldweg bzw. in den Baugebieten in je einem Wendehammer.

3.2.2 Siedlungsstruktur, Topographie

Die Flächen des neuen Baugebietes werden aktuell als Spielwiese der Gemeinde sowie landwirtschaftlich genutzt. Der Grünstreifen im Osten von „Geyern 1“, der jetzt inmitten des Bebauungsplanes liegt, ist als schöne, üppige Ortseingrünung vorhanden. Dieser Streifen soll erhalten bleiben und die Wohngebiete weiter gut durchgrünen. Daher wird er in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geyern Nr. 3, Geyern Ost, mit aufgenommen.

Die Fläche der neuen Bebauung ist beinahe eben, ein genaues Aufmaß wird noch erstellt.

Ein auf der Fläche befindlicher Maschinenschuppen gehört der Gemeinde und wird abgebrochen.

Die Siedlung ist ringsum geprägt von Einfamilienhäusern, die unterschiedliche Dachformen, jedoch überwiegend Satteldächer aufweisen und meist maximal zwei Vollgeschosse haben.

3.2.3 Erschließung

Die Zufahrtsstraße „Breitenau“ wird verlängert und mündet in das Baugebiet Geyern 1 und Geyern 2 ebenso wie in den vorgesehenen Wendehammer im neuen Baugebiet.

Der Ortskern befindet sich in ca. 250m Luftlinie Entfernung.

Die nächste größere Ortschaft mit Rathaus ist Nennslingen in 5,2 km Entfernung, hier gibt es einen Supermarkt, kleinere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke. Außerdem ist hier die Grundschule.

Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe befindet sich in Bergen in ca. 2 km Entfernung

Weißenburg ist in 13,5 km bei einer Fahrzeit von ca. 15 Minuten zu erreichen. Hier befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und alle weiterführenden Schulen.

3.2.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit der Flurnummer 68, 67, 74 (Teilfläche Straße) und 344 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bergen. Das Teilgrundstück aus der Flurnummer 343 wird von der Gemeinde zugekauft.

4 ERLÄUTERUNG ZUM UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Die Inhalte der Umweltprüfung sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB definiert.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt §13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000m², durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das

Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Die durch Hauptgebäude versiegelte Fläche überschreitet in allen drei Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Geyern Ost“ die zulässigen 10.000m² nicht, daher kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Dieses in § 13b BauGB vorgesehene vereinfachte Verfahren wird hier angewendet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b kann ein Bebauungsplan für die Nutzbarmachung von Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angrenzen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

Von einer Umweltprüfung und -Überwachung wird abgesehen, der Umweltbericht bildet einen separaten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, kurzfristig Wohnbauflächen für Familien zur Verfügung zu stellen. Damit sollen junge Familien an den Ort gebunden oder in den Ort geholt werden.

Angaben zum Standort

Das Gebiet liegt nord-östlich des Ortskerns von Geyern. Die Erschließungsstraße „Breitenau“ führt nach Süd-Westen in den Ortskern. Nord-östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden ebenso und danach eine große Waldfläche. Im Süden befindet sich eine Obstbaumwiese durchsetzt mit Ackerfläche.

Der Ort liegt direkt am Nord-West-Abfall des fränkischen Jura. Das Hochplateau mit der ehemals guten Aussicht (aktuell ist am Hang nach Norden Wald) war schon in sehr früher Zeit, wie die Funde der Ausgrabung beweisen, besiedelt.

Geplante Nutzung

Als Bauliche Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Umfang des Vorhabens

Im Plangebiet Geyern Ost Nr. 3, das sich nach Osten an die Wohnbebauung Geyern Nr. 1 und Geyern Nr. 2 anschließt werden 10 Parzellen für den Bau von Einfamilienhäusern entstehen.

Bedarf an Grund und Boden

Die Erweiterungsfläche nach Osten beträgt 11.373 m²

4.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen

Für das laufende Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und den Bestimmungen zum Schutz der Umwelt maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Von der Umweltprüfung wird in diesem Verfahren abgesehen.

Eine Voruntersuchung zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ist nicht notwendig, da es sich um eine freie, landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Von Bedeutung sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, die sich aus §1a BauGB ergeben.

4.1.3 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan beachtet.

Sonstige Pläne:

Weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Zuge der Dorferneuerung sind Planungen für die Entwässerung des Oberflächenwassers vorgesehen, die mit der Planung des neuen Baugebietes in Einklang gebracht werden.

In dem Bereich des Neuen Baugebietes und weit darüber hinaus ist ein Bodendenkmal kartiert mit der Nummer D-5-6932-0086: Freilandstation des Mesolithikums und jungsteinzeitliche Siedlung.

4.2 Bestandsanalyse

4.2.1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Gemeindegebietes Geyern am Ortsrand. Der Bereich „Geyern 1“ und „Geyern 2, Erweiterung Breitenau“ besteht aus der Erschließungsstraße Breitenau, die in einem Wendehammer endet. Das Gebiet ist mit 10 Einfamilienhäusern bebaut. Vier Grundstücke liegen brach und sind als Wiese genutzt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße.

In Verlängerung der Straße Breitenau liegt das Erweiterungsgebiet. Dieses besteht am westlichen Rand aktuell aus einer dichten, hohen Hecke, die erhalten wird. Ein Teil besteht aus einer Wiese, die regelmäßig gemäht wird, und die sich im Besitz der Gemeinde befindet.

Der Rest der Fläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden der Zufahrtstraße grenzt eine Streuobstwiese an, die von hohen Bäumen gesäumt wird. Um diese zu erhalten, wird die neue Straße etwas nach Norden verschoben.

4.2.2 Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche)

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches:

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die an die Erweiterung angrenzenden Flächen werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt, der dadurch entstehende Lärm und die Gerüche müssen von den neuen Bewohnern hingenommen werden.

4.2.3 Schutzgebiete/-objekte im Wirkungsraum des Vorhabens

Naturschutzrecht:

Im gesamten Eingriffsraum befinden sich keine Biotopflächen gemäß Biotop- und Artenschutzkartierung.

Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Bodendenkmal:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines kartierten Bodendenkmals (Nummer D-5-6932-0086)

4.2.4 Kultur und Sachgüter

Im Bereich des bestehenden Neubaugebietes liegt das Bodendenkmal einer ausgedehnten Siedlung der Mittel- und Jungsteinzeit, von der zwar an der Oberfläche keine Spuren erkennbar sind, jedoch zahlreiche Lesefunde bekannt geworden sind.

Aus diesem Grund ist zuerst eine Sondierungsgrabung und nach Freilegung zahlreicher Funde eine Ausgrabung der Flächen, die bebaut werden sollen, veranlasst worden. Die zutage getretenen Funde wurden in enger Abstimmung mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Nürnberg, Herrn Nadler katalogisiert und gesichert, die Fläche zur Bebauung freigegeben.

Weitere Auswirkungen auf sonstige Sach- und Kulturgüter (z.B. Leitungen, archäologische Funde) sind im Zuge der Baumaßnahme zu prüfen und zu berücksichtigen, insbesondere wenn außerhalb der freigegebenen Flächen gebaut wird.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art außerhalb der gekennzeichneten Flächen die über eine übliche gärtnerische Nutzung hinausgehen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.3 Sonstige Umweltbelange (gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB)

Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000) sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die festen Abfallstoffe werden entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Weißenburg entsorgt. Die Entwässerung der Bauflächen wird im Trennsystem erfolgen. Der Schmutzwasserkanal in der Breitenau wird verlängert, er ist ausreichend dimensioniert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt.

Das Regenwasser wird im Trennsystem über offene Gräben über das Grundstück mit der Flurnummer 343/2, das sich im Besitz der Gemeinde befindet, geführt. Auf diesem Grundstück soll auch ein Regenrückhaltebecken/Absetzbecken errichtet werden. Sollte das Grundstück hier nicht ausreichen, haben bereits Gespräche mit dem angrenzenden Grundstücksbesitzer stattgefunden, um hier seitens der Gemeinde noch einen Teil dazuzukaufen. Im weiteren Verlauf soll dann die weitere Ableitung mittels Gräben und Kanälen unterhalb der Kreisstraße hindurch zum bestehenden Oberflächenwasserkanal, welcher von der Raiffeisenwaren GmbH kommend zur Anlaute auf Flurnummer 352, Gemarkung Geyern, führt, erfolgen.

Mittels Bodengutachten und Sickerprobe wurde geprüft, ob ein Teil oder das komplette Regenwasser des Erweiterungsgebietes auf den Grundstücken selbst versickert werden kann. Dies ist jedoch nicht ausreichend der Fall.

Bodenschutzklausel

Eine mit der Überbauung einhergehende Versiegelung ist an dieser Stelle sinnvoll, Planungsalternativen sind im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Der Eingriff ist an keiner anderen Stelle im weiteren Planungsbereich in geringerem Umfang durchführbar.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.4.1 Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Grünordnung:

Im Plangebiet wurden alle umsetzbaren grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen umgesetzt.

Es wurden folgende Festsetzungsmöglichkeiten genutzt:

- Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 vorgesehen, so dass ein großer Flächenanteil für Hausgärten und Begrünung bleibt.
- Begrenzung der Versiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Straßenbegleitende Bepflanzung nach Pflanzenartenliste
- Empfehlung einer naturnahen Gestaltung privater Grünflächen (Bepflanzung der Gärten mit einheimischen Gehölzen, weitestgehender Verzicht auf Nadelgehölze, keine Nadelgehölzhecken).
- Baumpflanzungen und Eingrünung im Bereich öffentlicher Stellplätze nach Pflanzenartenliste
- Begrünung nicht überbauter Flächen.

4.4.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Standortalternativen:

Bei Nichtverwirklichung der Planung müsste eine Erweiterung an einer anderen Stelle am Ortsrand gesucht werden. Da dies bereits erfolglos versucht wurde, würde das Vorhaben, Bauland zur Verfügung zu stellen, scheitern.

An anderer Stelle wäre außerdem der Anschluss an die vorhandene Struktur schwieriger. Im geplanten Erweiterungsbereich ist die Struktur der Einfamilienhausbebauung mit Ortsrandeingrünung bereits vorhanden, so dass diese lediglich nach außen geschoben bzw. erweitert werden muss.

Alternative Bebauungskonzepte:

Das Bebauungskonzept ist städtebaulich exakt auf die Umgebung abgestimmt: Die Einfamilienhäuser sind entlang der angrenzenden Straßen, wie im Bestand vorhanden, angeordnet. Dadurch wird die vorhandene Erschließung optimal genutzt. Es gibt daher keine bessere Alternative.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Eine Umweltprüfung und weitere technische Verfahren waren aufgrund des Verfahrens nach § 13 nicht notwendig.

Die in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange getroffenen Einwendungen werden berücksichtigt.

4.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht im planungsrelevanten Maße aufgetreten.

4.6 Zusammenfassung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Bereich der Planfläche können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung, Lärmschutz) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Seltene und schutzwürdige Biotope, Böden und sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden (siehe auch separater Umweltbericht), bzw. wurden katalogisiert und gesichert (Bodendenkmal).

Die klimatische Situation wird sich durch die Anlage eines Wohngebietes nicht verschlechtern.

Dachformen und Dachneigungen passen sich die neuen Gebäude dann der vorhandenen Umgebungsbebauung an.

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände im Mittel der Wand. Zum besseren Verständnis sind Skizzen unter dem Punkt „Hinweise“ aufgeführt.

5.5 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Es werden in den Wohngebieten Einzelhäuser festgesetzt.

Durch die Anpassung der Haustypen an die Umgebung soll ein attraktives Wohngebiet mit einer ausgewogenen Sozialstruktur geschaffen werden, das sich gleichzeitig in die vorhandene Struktur einfügt. Die offene Bauweise ergibt die städtebaulich gewünschte lockere Struktur mit einem hohen Freiflächenanteil.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Mit diesen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, vor allem die Bebauung „auf Lücke“ gesichert, damit keine zu starke gegenseitige Verschattung erfolgt.

Die Möglichkeit einer Bebauung ist mit den vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege freigegebenen und im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen festgelegt. Alle übrigen Flächen bedürfen bei einer tieferen Bebauung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis bzw. dem Freilegen und Sichern der Funde. Eine übliche Gartennutzung ist auch hier ohne weitere Erlaubnis gestattet.

Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Grundstück hinter der festgelegten Straßenbegrenzungslinie nach § 19 Abs. 3, auch außerhalb der Baugrenzen.

Baulinien waren aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abfallbehälter

Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Die Standorte von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind größtenteils vorgesehen, jedoch nicht festgelegt, um eine flexible Planung möglich zu machen.

Private Stellplätze müssen nach den Festsetzungen berechnet und nachgewiesen werden.

Für Nebengebäude wurden keine Festlegungen getroffen, da die Grundstücke ausreichend groß sind.

Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße dürfen 1,30 m nicht überschreiten. Diese Höhe ist ausreichend für Tierhaltung.

5.8 Verkehrsflächen

Externe und interne Erschließung

Das Baugebiet ist erschlossen durch die Straße „Breitenau“ und die davon abzweigenden Sackgassen. Im Zuge der Baumaßnahmen im Baugebiet wird lediglich ein kleines Stück der Zufahrt verlängert und um eine Stichstraße mit Wendehammer ergänzt.

Dieser Wendehammer erhält einen Wendekreis von 20 m, so dass die örtlichen Müllfahrzeuge wenden können. In diesem Bereich soll ein begrünter Platz mit öffentlichen Stellplätzen für Besucher entstehen, der gleichzeitig auch ein Treffpunkt der Anwohner werden kann.

Es sind keine Gehwege geplant, daher wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50,m einzuhalten. Dies soll berücksichtigt werden.

Es ist zu veranlassen, dass die Donau Netzgesellschaft bei allen Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird.

Fußwege

Bisher führt ein Fußweg an der bestehenden Eingrünung (Flurnummer 68) entlang zum Wald. Dieser wird auch als Wanderweg genutzt. Um die Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten und den

Anwohnern eine direkte Verbindung zum Wanderweg und zum Wald zu ermöglichen, wird im Norden des Baugebietes ein 4,5m breiter Streifen abgemarkt, den die Gemeinde in Besitz behält. Dieser Weg wird eingegrünt und dient der Verbindung zum Wald. Gleichzeitig wird hier die Möglichkeit erhalten, das Baugebiet ggf. in späteren Jahren nach Norden zu erweitern.

Straßenbegrenzungslinie

Eine Straßenbegrenzungslinie wird festgesetzt, um die Verkehrsflächen von anderweitig genutzten angrenzenden Flächen zu trennen.

5.9 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zwischen den Stellplätzen sind straßenbegleitende Grünflächen geplant, die der landschafts- und ortsbildgerechten Einbindung der Straße in die Umgebung dienen sollen und die Stellplätze gliedern. Außerdem soll so ein schattiger Platz entstehen.

Weitere öffentliche Grünflächen sind aufgrund der Lage am Ortsrand mit Verbindung in Wald und Wiesen der Umgebung und der geringen Größe des Baugebietes nicht geplant.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes wird kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Flächen zur Erhaltung

Westen: Im Westen des Erweiterungsgebietes befindet sich auf dem Grundstück der Gemeinde mit der Flurnummer 68 eine dichte, artenreiche Hecke.

Diese soll erhalten werden.

Da jedoch eine direkte Zufahrtsmöglichkeit nicht sinnvoll ist, da dadurch die Grünzone der Gärten gestört würde, wird diese zu erhaltende Hecke den einzelnen Parzellen zugeschlagen. Über eine rechtlich bindende dauerhafte Regelung werden die Käufer dauerhaft verpflichtet, die Hecke zu pflegen und zu erhalten.

Süden: Die im Süden der Zufahrtsstraße „Breitenau“ befindliche Fläche zur Erhaltung bleibt im Besitz der Gemeinde und wird von dieser unterhalten. Es handelt sich um eine Grünfläche, die notwendig ist, um die Wurzelfläche des angrenzenden Baumbestandes zu schützen.

Private Grünflächen:

Die Eingrünung der Erweiterungfläche ist mit den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt.

Hier soll eine Ortsrandeingrünung entstehen, die einen Sicht- und Staubschutz bildet und gleichzeitig Vögel und Kleintiere beherbergt. Dieser ist von den Eigentümern nach Pflanzenartenliste herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Auf jeder Parzelle ist bei der Neugestaltung der Freiflächen jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.10 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur solaren Nutzung auf Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

5.11 Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen sind nach aktuellem Stand der Planung nicht notwendig.

5.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch das Baugebiet „Geyern Ost“ verursacht werden, ist rechnerisch eine Ausgleichsfläche von 0,30 ha notwendig.

Der Ausgleich muss jedoch aufgrund der Anwendung von §13b nicht erfolgen.

5.13 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung

Es werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Stellplätze nach Pflanzenartenliste festgesetzt. Diese Pflanzungen dienen der Begrünung des Platzes, der Raumbildung, sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

Die in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise

geringfügig verschoben werden, falls dies aus verkehrsplanerischen oder technischen Gründen notwendig sein sollte. Das Pflanzen von Bäumen ist auch im Bereich der nicht freigegebenen Flächen des Bodendenkmals zulässig.

Bei Abgang von Arten sind entsprechende Gehölze nach zu pflanzen, um die städtebaulich gewünschte Durchgrünung des Gebietes über lange Zeiträume sicherzustellen.

5.14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Es sind keine unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplan Geyern Nr.3 vorgesehen, daher ist eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nicht notwendig.

5.15 Bauvorschriften

Abstandsflächen

Es gelten im gesamten Baugebiet die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO, von Ausnahmeregelungen kann im ländlichen Raum abgesehen werden.

Dachformen:

Es sind für Hauptgebäude folgende Dachformen zugelassen: Satteldach (SD), Walmdach (WD) (inkl. Zeltdach als Sonderform des Walmdaches) und gegenläufiges Pultdach (ggPD), um den Bauherren viele Möglichkeiten offen zu lassen.

Die Dachform von Anbauten an das Hauptgebäude ist frei.

Für die örtliche Gestaltung ist die vorgesehene Dachform wichtig. Um jedoch auch größere Flächen im Erdgeschoss (z.B. wegen Barrierefreiheit) zu ermöglichen, sind für Anbauten keine Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung getroffen.

Zur Klarstellung:

Der Begriff „Hauptgebäude“ meint hier das Hauptgebäude des Wohngebäudes, für das sowohl eine Dachform als auch eine Dacheindeckung vorgeschrieben ist. Für Anbauten mit direkter Anbindung an das „Hauptgebäude (z.B. Vor- und Verbindungsbauten) gelten diese Vorschriften nicht. Hier sind z.B. auch Flachdächer oder Blecheindeckungen zulässig.

Nicht gemeint ist das Hauptgebäude im Sinne von Hauptgebäuden (Wohnhaus) und davon räumlich getrennte Nebengebäude (z.B. Garage). Für diese eigenständigen Nebengebäude sind keine Dachform oder Dacheindeckung festgesetzt.

Stellplätze

Die Zufahrten zu Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden, um einen reibungslosen Ablauf des Zu- und Abfahrtverkehrs zu gewährleisten. Carports sind an öffentliche Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3m zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, und die Entstehung von begrüntem Stellplatzflächen zu fördern.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes sind öffentliche Stellplätze einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehrserschließung

Die externe Verkehrserschließung ist bereits vorhanden. Durch die Erschließung ohne Durchgangsverkehr werden benachbarte Wohngebiete nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet, da die Zufahrtstraße jeden Bereich extra erschließt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Main Donau Netz GmbH sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über den „Zweckverband zur Wasserversorgung Burgsalacher Juragruppenwasserversorgung“ für das Gebiet. Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Weißenburg zu erfolgen. Eine Befahrbarkeit der

Zufahrtstraße ist über den festgesetzten Radius des Wendehammers von 20 m und die Radien der Zufahrtsstraßen gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen, aber auch das Regenwasser von Straßen und Wegen wird über einen unterirdischen Regenwasserkanal Richtung Süden geleitet. Von dort wird es über offene Gräben zum Grundstück Fl.Nr. 343/2, Gmkg. Geyern geleitet auf welchem ein Regenrückhaltebecken/Absetzbecken errichtet werden soll. Von diesem soll dann die weitere Ableitung mittels Gräben und Kanälen unterhalb der Kreisstraße hindurch zum bestehenden Oberflächenwasserkanal, welcher von der Raiffeisenwaren GmbH kommend zur Anlauter führt, erfolgen.

Entsprechende Planungen inklusive der notwendigen Berechnungen werden veranlasst. Mittels einer Schürfprobe und einem Bodengutachten wurde geprüft, ob eine Versickerung des Regenwassers direkt auf den Grundstücken möglich ist. Dies ist jedoch nicht ausreichend der Fall.

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal der Mischwasserkanalisation zugeführt und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Planbereich sind keine seltenen oder schutzwürdigen Biotope, Böden oder sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen vorhanden. Auch gehen keine erholungswirksamen Freiflächen verloren

6.4 Immissionsschutz

Im Planbereich ist nach aktuellem Planungsstand kein Immissionsschutz notwendig.

6.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Klimaschutz und nachhaltiges Wirtschaften setzen den sorgsam Einsatz von fossilen Energieträgern und Rohstoffen voraus. Höchste Priorität hat die Energieeinsparung, es folgen die Steigerung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des reduzierten Energiebedarfs.

6.6 Sonstige Auswirkungen

Derzeit sind keine sonstigen Auswirkungen erkennbar.

7 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die für das Erweiterungsgebiet notwendigen Grundstücksflächen werden, soweit sie sich nicht schon in deren Besitz befinden, von der Gemeinde Bergen erworben. Mit dem Eigentümer besteht bereits Einigkeit.

Das Bodendenkmal wurde freigelegt, katalogisiert und gesichert, die Flächen freigegeben.

Die Neuordnung des Bodens und katastermäßige Eintragung der neu zu bildenden Grundstücke wird vom staatlichen Vermessungsamt durchgeführt.

Damit entstehen geordnete Grundstücksverhältnisse entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für die Entwässerung des neuen Baugebietes wird ein Anschluss an den bestehenden Kanal, bzw. ein neuer Regenwasserverbindungskanal über die Flurnummer 343/2 hergestellt.

8 HINWEISE

8.1 Pflanzenartenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

Giftige Pflanzen sind ausdrücklich nicht aufgeführt.

Großkronige Bäume (H3xv, StU 14-16)

| | |
|---------------------|--------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Alle Arten | Obstbaumhochstämme |

Klein- und mittelkronige Bäume (H 3xv,StU 12-14)

| | |
|-------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Alle Arten | Obstbaumhochstämme |

Sträucher (Str v, 100-150)

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Amelanchier ovalis - | Felsenbirne |
| Amelanchier lamarckii - | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus - | Hainbuche |
| Cornus mas - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Prunus spinosa - | Schlehe |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Salix, in Arten wie S.caprea mas - | Kätzchenweide |
| Sambucus nigra - | Schwarzer Holunder |
| Syringa in Arten u. Sorten – | Flieder |
| Ribes nigra | Schwarze Johannisbeeren |
| Rosa canina, Rosa arvensis | Wildrosen (standortheimisch) |

Aufgestellt am 19. November 2019
Gemeinde Bergen

.....
Walter Gloßner
Erster Bürgermeister

Anhang

- Kurzbericht Grabung - 11. Juni bis 31. Oktober 2018 (mit Unterbrechungen)