

Markt Burghaslach

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim



Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB

für die

„Ortserweiterung Gleißenberg Südost“

Planfassung vom 15.01.2024

Anlage 2 - Begründung

Planung:

Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2 96152 Burghaslach



O:\PROJEKTE\Burghaslach\EBS-Ruhl Gleißenberg\Entwurf\2024-01-15 Entwurf Begründung Gleißenberg SO.tmdx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	3
2. Veranlassung	4
3. Flächennutzungsplan	4
4. Erschließung	5
5. Begründung zu den Festsetzungen	5
Zu 1. Art der baulichen Nutzung.....	5
Zu 2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	6
Zu 6. Verkehrsflächen.....	6
Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung	6
Zu 9. Grünflächen	7
Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen	7
Zu § 4 Hinweise	11
6. Umweltbericht	11

1. Ausgangssituation



Das Grundstück Fl.-Nr. 358/2 mit ca. 1130 m² liegt am östlichen Ortsrand von Gleißenberg. Das Grundstück hat eine ca. 5 m breite Zufahrt vom Flurweg Fl.-Nr. 357 über ein kleines Teilstück der Fl.-Nr. 360.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die Ackerfläche der Fl.-Nr. 358.
- Im Süden durch den gemeindlichen Flurweg Fl.-Nr. 357 und die daran anschließende Kreisstraße NEA 3 und das Wohnanwesen Haus-Nr. 52, Fl.-Nr. 378.
- Im Westen durch den erschließenden Flurweg Fl.-Nr. 361, die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 360 und die Wohnanwesen Haus-Nr. 47, Fl.-Nr. 59/1 sowie Haus-Nr. 49, Fl.-Nr. 358/1.

Die bestehende gemeindliche Ausgleichsfläche ragt mit ca. 35 m² in den Geltungsbereich hinein. Sie zeigt sich hier als Intensivgrünland (regelmäßig gemähte Rasenfläche) im Übergang zwischen dem Baugrundstück und dem Flurweg.

Die Ausgleichsflächen aus der Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass für die Planung die in der Natur vorkommende Lage und Ausprägung nach Bestandsaufmaß berücksichtigt wird, um schützenswerte Teile zu erhalten.

2. Veranlassung

Die Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 358/2 planen für sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Stellplätzen, Carports bzw. Garagen.

Das Grundstück wird als Teil einer großen Ackerfläche derzeit als Außenbereich eingestuft. Eine Anbindung an die Ortslage ist jedoch gewährleistet durch die anschließenden Wohngebäude Haus-Nrn. 47, 49 und 52.

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und ergibt einen harmonischen Abschluss der Ortslage.

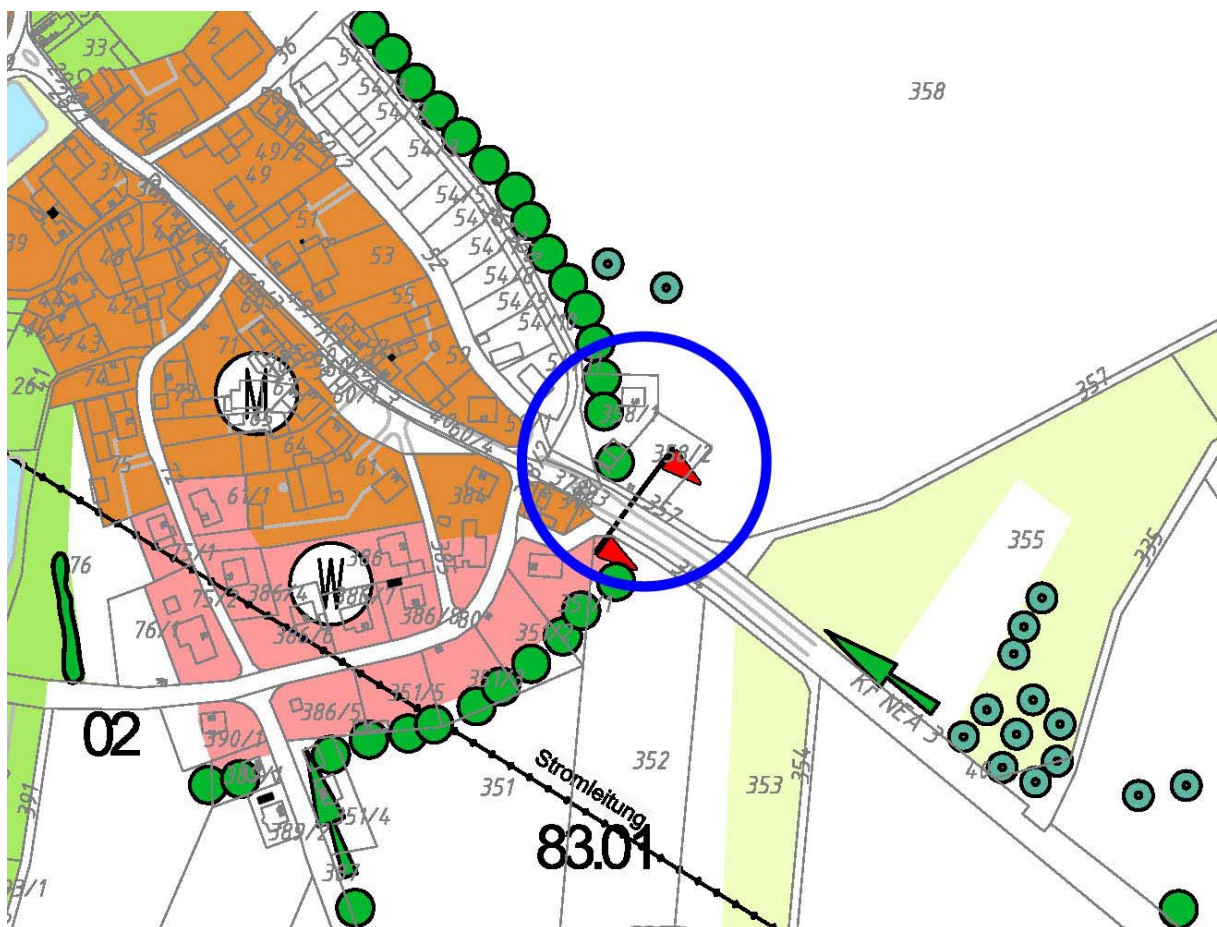
3. Flächennutzungsplan

Die Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche bezeichnet.

Die angrenzenden Flächen der Ortslage sind als Mischgebietsflächen im Altort und als Wohnbauflächen in den Siedlungserweiterungen ausgewiesen.

Die Fläche selbst ist Teilfläche eines konventionell bewirtschafteten Ackers im Übergang zwischen Wohnbebauung und Außenbereich.

Das Grundstück wird ohne Ausweisung einer Art der baulichen Nutzung in den Ortsteil Gleißenberg mit einbezogen. Eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde später zusammen mit anderen FNP-Änderungen in Gleißenberg vorgenommen.



Ausschnitt derzeit rechtskräftiger FNP

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über Teilflächen des Weges Fl.-Nr. 357 und der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 360.

Um eine weitere Zerschneidung der vorhandenen Grünstruktur sowie eine Zufahrt von der Kreisstraße zu vermeiden, wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle werden dann aber zusammengefasst und in das vorhandene Mischsystem eingeleitet. Näheres dazu siehe unter Punkt 5.8 Abwasserbeseitigung.

Die notwendigen Sparten Trinkwasser, DSL, Telekom und Stromversorgung können durch die festgesetzte Erschließung aus zum Neubau verlegt werden.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung muss sich die neue Wohnbebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB in die bestehende umgebende Bebauung einfügen. Dies kann für die vorgesehene Bebauung bestätigt werden.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der BauNVO. Bei der GRZ wird auch auf die Größe des Grundstückes eingegangen.

EG-FFH

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird für das Hauptgebäude als NN-Höhe mit einer möglichen Abweichung von $\pm 0,20$ m festgelegt. Dies dient der Anschlussmöglichkeit der Bebauung an die vorhandene Kanalisation und die Einbindung in die umgebende Landschaft. Eine höhere EG-FFH ist zum Erhalt der Einbindung des Baukörpers in den Ortsrand und die umgebende Landschaft nicht möglich. Durch die Höhendifferenz zur Ortsdurchfahrt Fl.-Nr. 40 oder zur Ortsgasse Fl.-Nr. 80 ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal ggf. nur mit Hebeanlage möglich.

Traufwand-, Firsthöhen

Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über maximale Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen, Dachformen und den zulässigen Dachneigungen.

Damit wird auch ein zweigeschossiges Gebäude möglich, jedoch dann nicht mit an sich ortstypischen, steilen Dachneigungen und Kniestöcken. Dies würde bei zweigeschossigen Gebäuden, gerade in Ortsrandlage, zu sehr großen Baukörpern führen.

Bei eingeschossigen Baukörpern können die typischen, steilen Dachneigungen auch mit ausgebautem Dach und Kniestöcken errichtet werden.

Über die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen werden die Gebäude in der Größe soweit beschränkt, dass sich die Baukörper in die umgebende Bebauung und die bereits jetzt vorhandenen großkronigen Bäume und Sträuchern in den Ausgleichsflächen einfügen.

Dachformen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und neben weiteren Wohnhäusern werden die Dachformen für Hauptgebäude auf Satteldächer, versetzte Pultdächer und flache Pultdächer eingeschränkt. Die reinen Pultdächer werden aufgrund der größeren Fläche für Solaranlagen zugelassen.

Bei dem Garagengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zugelassen.

Begrünte Flachdächer

Um die Oberflächenwasserpufferung und Rückhaltung zu optimieren, wird dabei für flache Pultdächer sowie für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt.

Dachfarben

Bei der Festlegung der Farben für die Ziegel und Dachsteine wird die Einbindung in die Umgebung mit roter bis rotbrauner Farbgebung eingehalten. Da bei den niedrigen Dachneigungen für Pultdächer eine Ziegeldeckung nicht möglich ist, sind deshalb auch versiegelte Blecheindeckungen zulässig. Die müssen aber die gleichen Farben wie die Ziegel und Dachsteine aufweisen. Die Versiegelung dient der Minimierung von Ioneneintrag in den Wasserhaushalt.

Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Gebäudestellung wird durch das Ausweisen des Baufeldes mit Baugrenzen innerhalb des Baugrundstückes als offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Zu 6. Verkehrsflächen

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück führt über einen öffentlichen Flurweg, Fl.-Nr. 357 und ein kleines Randstück einer öffentlichen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 360. Da es sich dabei um die einzig mögliche Zufahrt zum Grundstück handelt, wird der Zufahrtsbereich exakt festgesetzt.

Eine Zufahrt von der Kreisstraße ist nicht gestattet, da diese außerhalb der OD-Grenze liegen würde und es nur ca. 25 m weiter eine bestehende Zufahrt gibt.

Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind für die Zufahrten und alle befestigten Außenbereichsflächen nur versickerungsoffene Beläge zulässig.

Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung

Die Abwasserbeseitigung wird innerhalb des Baugrundstückes zum Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde für ein Trennsystem angelegt und ausgebaut.

Ausgangspunkt für die Höheneinstellung ist der vorhandene Kanal am Schacht 3GL026. Bei weitgehendem sohlgleichen Anschluss am Zulaufrohr und bei einem Freispiegel von 0,8% ist eine Höhe von 338,50 m NHN der EG-FFH gerade noch möglich.

Bei niedrigerem Ausbau und bei Kellerausbau muss das Schmutzwasser jedoch gepumpt werden.

Zur Oberflächenwasserrückhaltung und Entlastung des gemeindlichen Mischwasserkanales wird das Oberflächenwasser zunächst in einer mindestens 6 m³ großen **Regenwasserzisterne** gesammelt, als Brauchwasser im Haus für Toilettenspülung, Wäsche u. a. passende Nutzungen verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt.

Durch Versickerung im Grundstück und oberflächiges Ableiten von Oberflächenwasser zur Ausgleichsfläche soll die Grundwasserneubildung verbessert und Regenwasser, soweit möglich, dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Ein Anschluss an die Vorflut ist nicht möglich.

Der gesetzlich vorgeschriebene Grundwasserschutz bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich mit den geltenden Genehmigungsvorgaben wird in den Festsetzungen behandelt. Aus Baumaßnahmen resultierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit verhindert, bzw. nur im gesetzlich genehmigten Rahmen erfolgen.

Zu 9. Grünflächen

Für die Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach BNatschG wird der für Bauleitplanungen zulässige Leitfadensatzung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt.

Die notwendigen Maßnahmen zur Eingrünung und dem Aufbau eines neuen Ortsrandes werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bisher wurde der Bereich des Baugrundstücks als konventioneller intensiv bewirtschafteter Acker genutzt.

Innerhalb der neuen Ausgleichsfläche werden 2 Teilflächen ausgewiesen.

Teilfläche 1 wird als private Grünfläche mit Einzelbäumen mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten alter Ausprägung (B313) festgesetzt.

Teilfläche 2 wird als Mesophiles Gebüsch (B112) festgesetzt.

Außerdem wird zur Eingrünung und Ausbildung eines neuen Ortsrandes eine Laubbaumreihe aus heimischen Gehölzen an der Ost- und Südgrenze festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Eingrünung werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungssatzung festgesetzt und sind aus der Anwendung des Leitfadensatzung Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2022 abgeleitet.

Um sowohl die Versickerung als auch die Biodiversität zu fördern, ist die Anlage von Schotter- und Geröllflächen, die nicht als Geh- und/oder Fahrflächen dienen, untersagt.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen unterschiedlicher Ausprägung.

Das Baugrundstück ist eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (A11). Die Zufahrt ist zu Beginn asphaltiert (V11), die Randbereiche sowie der restliche Zufahrtsbereich stellen sich als Intensivgrünland (G11), intensiv gemähte Rasenfläche, dar. Eine Teilfläche des Intensivgrünlandes befindet sich in einer Ausgleichsfläche.

Eine weitere Abpflanzung des Baugrundstückes zum westlichen Nachbaranwesen hin erfolgt nicht, da es sich hierbei um den vormaligen auf dem Baugrundstück gut eingegrünten Ortsrand handelt.

Nach Süden und Osten wird ein neuer Ortsrand mithilfe einer Baumreihe aufgebaut. Die Sorten sind aus der Liste in der Satzung unter 13. zu entnehmen.

Für Obstbäume wird die „Liste geeigneter Obstsorten“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vorgeschlagen.

Für das Baufeld muss ein Ausgleich erfolgen, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt im bisherigen Außenbereich.

Bestand Eingriffsfläche

Die Fläche der Fl.-Nr. 358/2 ist als A11 - Intensiv bewirtschaftete Acker mit pauschal 3 Wertpunkten/m² einzustufen.

Die Zufahrt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 357 ist teilweise asphaltiert und damit als V11 Verkehrsfläche versiegelt mit 0 Wertpunkten einzustufen.

Die Randbereiche der Zufahrt Fl.-Nr. 357 sowie die Teilfläche der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 360 wird als G11 - Intensivgrünland pauschal mit 3 Wertpunkten/m² eingestuft.

Aus der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 360 ragt die Krone eines Apfelbaumes in die Zufahrt hinein. Diese Fläche wird aus den Asphalt- bzw. Intensivgrünlandbereichen herausgerechnet, da sie höherwertig eingestuft wird. Sie wird als Einzelbaum mittlerer Ausprä-

gung mit pauschal 8 Wertpunkten/m² eingestuft.

Beeinträchtigungsfaktor

Da alle Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung eingestuft sind, kann die ausgewiesene GRZ von 0,40 als Beeinträchtigungsfaktor mit 0,4 festgelegt werden.

Einzigste Ausnahme bildet die betroffene Teilfläche der Ausgleichsfläche. Diese wird mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 angesetzt.

Planungsfaktor

Der Planungsfaktor wird mit 10 % angesetzt und setzt sich aus zwei unterschiedlichen Vermeidungsmaßnahmen zusammen:

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erfolgt als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
- Die Verwendung von LED-Beleuchtung mit 2.700-3.000 K im Außenbereich erfolgt als Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB. Sie wird zusätzlich um den Vorschlag zur Verkapselung der Leuchtkörper gegen das Eindringen von Insekten ergänzt.

Für beide Maßnahmen werden jeweils 5 % angesetzt. Die Festsetzungen dienen der Einbindung in die naturräumliche Struktur und zur Minimierung des Eingriffs für den Wasserhaushalt einerseits und den Schutz der Insekten und Fledermauswelt andererseits.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes zeigt die nachfolgend dargestellte Tabelle.

Berechnung Ausgleich nach Leitfaden 2022

Stand: 13.12.2023

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker	1095	3	0,4	1314
G11 Intensivgrünland	66	3	0,4	79
G11 Intensivgrünland (Ökokat.fläche)	34	3	1	102
B312 Einzelbäume mittl. Ausprägung	12	8	0,4	38
V11 Verkehrsfläche versiegelt	27	0	0,4	0
Summe	1234			1533

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähige Beläge	Festsetzung im BP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung von LED-Beleuchtung mit 2700-3000 K	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen durch Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 K.	Festsetzung im BP nach § 9 Abs. 1a BauGB
Summe (max. 20%)		10%
Summe Planungsfaktor in Wertpunkten		153
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		1380

Die unterschiedlichen Flächenbewertungen des Ackers, der Verkehrsfläche und des Intensivgrünlandes wurden getrennt und nachvollziehbar bewertet.

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde gemäß Leitfaden die GRZ von 0,4 bzw. 1 angesetzt. Der Planungsfaktor wurde mit 10 % angesetzt.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.380 Wertpunkten.

Kompensations-, Ausgleichsmaßnahmen

Bestand Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.-Nr. 358 und ist im Bestand ebenfalls als A11 - intensiv bewirtschaftete Acker mit 2 Wertpunkten/m² einzustufen.

Berechnung Ausgleich nach Leiffaden 2022

Stand: 13.12.2023

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen-Nr.	Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B313	Private Grünfläche Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	122	10		1220
2	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	87	8		696
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1916
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										1916
Summe Ausgleichsbedarf										1380
Differenz (anzusehen als Puffer)										536

Prognosezustand nach der Entwicklungszeit

Der intensiv bewirtschaftete Acker wird in Teilfläche 1 zu einer privaten Grünfläche mit Einzelbäumen mit überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten mit dem Ziel, eine alte Ausprägung (B313) zu erreichen mit 12 Wertpunkten/m² bewertet.

Der intensiv bewirtschaftete Acker wird in Teilfläche 2 als mesophiles Gebüsch (B112) mit 10 Wertpunkten/m² eingestuft.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird als Übergang vom Baugrundstück zur Feldflur als dreireihige frei wachsende Hecke am Baugrundstück mit einheimischen Arten mit 87 m² angelegt. Dieser vorgelagert wird die private Grünfläche mit Einzelbäumen aus überwiegend einheimischen standortgerechten Arten mit 122 m² angelegt.

Damit wird der ermittelte Ausgleichsbedarf von 1380 Wertpunkten mit 1916 Wertpunkten gut abgedeckt.

Die Ausgleichsfläche stellt eine Ergänzung an Lebensraum und Übergang zwischen den vorhandenen Grün- und Ausgleichsflächen und den neu geplanten Gartenflächen dar.

Bei den zulässigen Streuobstsorten sind heimische, an das örtliche Klima angepasste Obstbaumarten zu verwenden.

In den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung werden wesentliche Angaben für die Anlage, den Erhalt und die Pflege der Streuobstwiese vorgegeben und festgesetzt.

Auf Düngung wird verzichtet. Die Einzelbäume erhalten als Anwachs- und Verbisschutz Einzelhüllen für die Entwicklungszeit von ca. 5 Jahren. Die Fläche wird durch eine zweischürige Mahd gepflegt, das Schnittmaterial ist jeweils zu entfernen und nach Möglichkeit zu verwerten.

Zur Ein- und Begrünung des Baugrundstückes sind weitere Pflanzbindungen für Laub-,

Wildobst- und Obstbäume im Grundstück vorgesehen.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität - Minimierungsgebot

Zur Verringerung der Beeinträchtigungsintensität wurden Überlegungen angestellt, den Eingriff durch einzelne Festlegungen zu minimieren.

In der nachfolgenden Beschreibung werden die Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter angegeben.

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut - Arten/Lebensräume

- Pflanzung von Laubbäumen, Streuobstbäumen und Wildobstbäumen als Kompensationsmaßnahme im Baugrundstück.
- Pflanzung von Laubbäumen, Streuobstbäumen und Wildobstbäumen nördlich des Grundstücks als Ausgleichsmaßnahme und Grünstruktur zur Feldflur.
- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen nördlich des Grundstücks als Ausgleichsmaßnahme und Grünstruktur zur Feldflur.

Schutzgut - Wasser

Ziel ist, Oberflächenwasser am Entstehungsort zurückzuhalten und über Versickerungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung zu verwenden.

Nachfolgende Maßnahmen sprechen weitere, wesentliche Punkte zur Vermeidung und Verbesserung an:

- Festsetzung von Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung mit Versickerung
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung durch Pufferung in der Substratschicht und Verdunstung über die Pflanzen.
- Flächige Versickerung im Gartengrundstück in Richtung der Ausgleichsfläche.

Schutzgut - Boden

Wesentliche Vorgaben aus dem Leitfaden für Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind im Bebauungsplan berücksichtigt und nachfolgend angeführt:

- Anpassung der Bauflächen an die Geländeform zur Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Ausweisung der Baufelder nur im notwendigen Maß zur Errichtung der Wohngebäude.
- Ausweisung einer niedrigen GRZ von max. 0,4 zur Minimierung der Bodenversiegelung.

Schutzgut - Klima/Luft

Durch im Bebauungsgebiet ausgewiesenen Pflanzstrukturen wird die Durchgrünung erhöht und langfristig eine Verbesserung des Kleinklimas und Windschutz erreicht.

Schutzgut - Landschaftsbild

Mit den bereits vorher beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung wird - neben den Vermeidungsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter - auch eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft entsteht.

Die notwendigen Neupflanzungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung enthalten und werden zum Aufbau eines neuen grünen Ortsrandes mit Laubgehölzen führen.

Schutz von Insekten und Fledermäusen vor negativen Einwirkungen durch Außenbeleuchtung

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind ungeeignete Außenbeleuchtungsleuchtmittel per Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese werden insbesondere Insekten und Fledermäuse sehr stark angezogen und bei hohen Temperaturen an den Leuchtkörpern geschädigt. Die Verwendung geeigneter Leuchtmittel mit entsprechenden Lichtfarben ist in den Festsetzungen genau bezeichnet.

Eine Verkapselung der Leuchtkörper wird empfohlen, damit keine Insekten eindringen können und dann in der Lampe verenden.

Durchlässigkeit von Einfriedungen im Bodenbereich

Da die Grenzen des Baugrundstückes an Wiesen und Ausgleichsflächen anschließen, werden für die Errichtung der Zäune Vorgaben zur Vermeidung von Sockeln festgesetzt.

Die Zäune können bodentief ausgeführt werden, damit die zulässige Haltung von Kleintieren wie Enten oder Hühnern möglich ist, und diese den heimischen Beutegreifern nicht zum Opfer fallen.

Lediglich die Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Zu § 4 Hinweise

Es wird mit allgemeinen Hinweisen auf bestehende Landwirtschaft, Kulturdenkmale mit bodendenkmalpflegerischen Aspekten, Bodenschutz und Altlasten hingewiesen.

6. Umweltbericht

Auf Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Aufgestellt Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach, den 15.01.2024.