



Gemeinde Gollhofen

Gemeindeteil Gollachostheim
Lkr. Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 8

„südlicher Ortsrand von Gollachostheim“
Bebauungsplan zur Einbeziehung von
Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)



Begründung

SATZUNGSFASSUNG / Stand: 21.09.2020

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Alternativenprüfung	7
6. Bedarfsermittlung	8
7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
8. Erschließung	9
9. Emissionen, Immissionen	10
10. Denkmalschutz	10
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	11
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern	11
13. Biotopkartierung und Schutzgebiete	11
14. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	11
15. Grünordnerische Maßnahmen	11
16. Klimaschutz	12
17. Umweltbericht	12

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Gollhofen hat am 14.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „südlicher Ortsrand von Gollachostheim“ beschlossen.

Die im Geltungsbereich vorgesehenen Grundstücke Fl.-Nrn. 1543/2, 1542, 1543 (teilw.) und 1543/3 (teilw.) der Gemarkung Gollachostheim sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

Anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich dörfliches Wohnen sind im Gemeindeteil Gollachostheim nicht vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund verschiedener Nachfragen und Bauwünsche begründet.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Gollachostheim.

2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die an bestehende Bebauung im Norden, Westen und Osten angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß § 13b BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m² aufweist. Bei vorliegender Planung umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 0,46 ha, somit ist der Schwellenwert nicht erreicht.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Gebiet ist nördlich, westlich und östlich von bestehender Bebauung umgeben.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Schon- und Schutzflächen nach BNatSchG sind nicht betroffen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Gollachostheim, südwestlich des „Uffenheimer Weg“.

Im Norden, Westen und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden ist der Geltungsbereich durch einen bestehenden Ortsweg begrenzt und im Anschluss daran grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche. Teilweise liegt der Geltungsbereich innerhalb der wirksamen Einbeziehungssatzung.

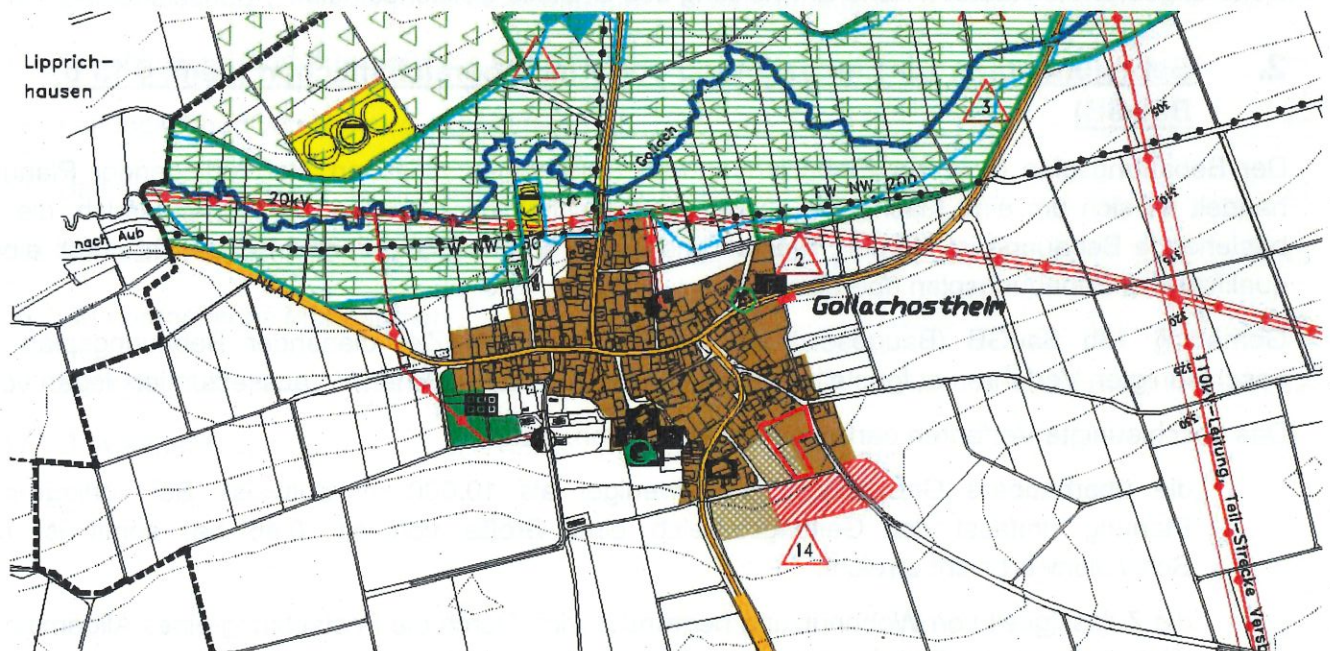
Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,46 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1543/2, Fl.-Nr. 1542, 1543 (teilw.) und 1543/3 (teilw.) der Gemarkung Gollachostheim

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gollhofen als gemischte Baufläche bzw. eine kleine Teilfläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt.



(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gollhofen (Stand 2014) mit Umgriff des Bebauungsplanes)

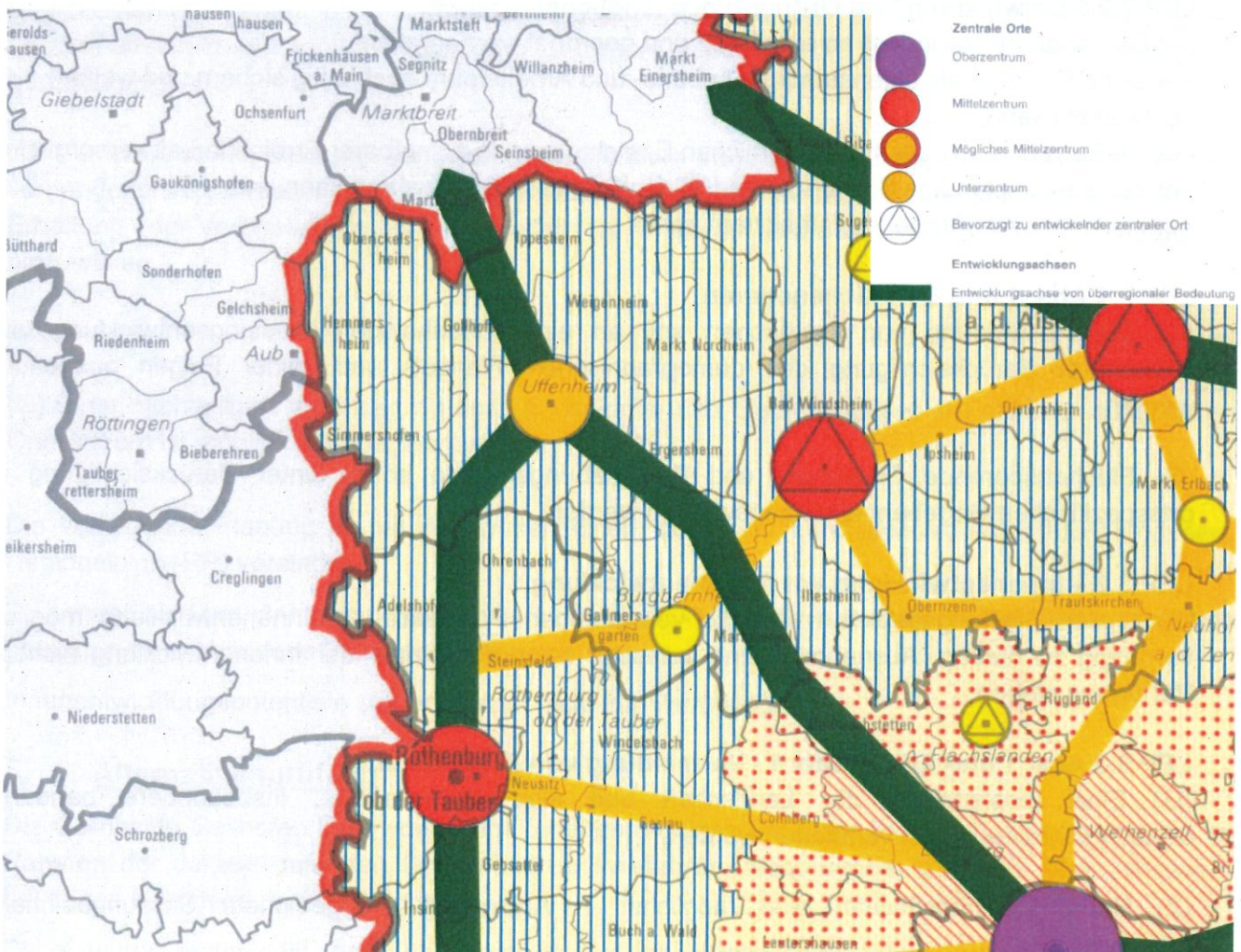
Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der südöstliche Ortsrand ist durch Wohnbebauung geprägt. Südlich angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im bezeichneten Gebiet ist die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Gollachostheim nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich berichtigt.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan liegt die Gemeinde Gollhofen im ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gemeindegebiet liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die die Oberzentren Ansbach und Würzburg verbindet. Gollhofen hat keine Zentrumsfunktion, das nächstgelegene Unterzentrum Uffenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RP 8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

RP 8 3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

RP 8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(...)

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

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils Gollachostheim. Der Geltungsbereich grenzt an die vorhandene Siedlungsstruktur an.

Innenentwicklungspotentiale stehen derzeit nicht zur Verfügung.

5. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Gollhofen befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat im Rahmen der derzeit laufenden Dorferneuerungsverfahren leerstehende Anwesen, bzw. Anwesen, bei denen Leerstand droht betrachtet.

Dabei wurde festgestellt, dass es derzeit in Gollachostheim keine leerstehenden Anwesen gibt. Selbst ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude haben in der Regel eine Folgenutzung.

Um die Innenentwicklung auch weiterhin zu stärken hat Herr Bürgermeister Klein unabhängig davon bereits in der Vergangenheit immer wieder Eigentümer von Immobilien, bei denen eventuell ein Leerstand zu erwarten ist, persönlich angesprochen und zukunftssträchtige Folgenutzungen angeregt bzw. die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Diese Praxis wird weiterhin verfolgt.

Zusätzlich dazu bietet die Gemeinde Gollhofen eine sogenannte Impulsberatung an, die für die Eigentümer kostenlos ist. Hierfür wurde ein Architekturbüro beauftragt, das besondere Erfahrung in Bezug auf Bestandsbauten hat. Dazu findet ein Vororttermin statt, daraufhin werden Vorschläge zur weiteren baulichen Nutzung, sowie möglichen Sanierungen erarbeitet.

Da nach aktuellem Kenntnisstand keine innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. keine ausreichenden Bauplätze für den konkreten Bedarf vorhanden sind, ist es für die Entwicklung des Ortsteils Gollachostheim somit unumgänglich, Flächen im Außenbereich in Bauland umzuwandeln.

Für den konkreten Bedarf werden Flächen am südöstlichen Ortsrand, die an die vorhandenen Siedlungsstruktur angrenzen, überplant. Diese sind bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die bauliche Entwicklung an dieser Stelle entspricht somit dem Planungsziel der Gemeinde Gollhofen.

Im Ortsteil Gollachostheim ist derzeit keine bessere Alternative zur Wohnbebauung vorhanden.

6. Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen leitet sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den gemeindespezifischen Daten ab.

Die Gemeinde Gollhofen hat derzeit ca. 880 Einwohner. Aufgrund der positiven natürlichen Bevölkerungsbewegung und aufgrund eines positiven Wanderungssaldos kann die Gemeinde eine positive Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre verzeichnen.

Laut LfStat wird für die Gemeinde Gollhofen gleichbleibende Bevölkerungszahlen für die nächsten 10 Jahre prognostiziert, auch die Bevölkerungsentwicklung des Landkreis Neustadt Aisch – Bad Windsheim soll stabil bleiben.

Für die langfristige Entwicklung der Gemeinde spricht der Zuwachs an 6 – 16 - Jährigen, der bis zum Jahr 2035 bis ca. 20 % ansteigen wird.

Eine weitere Ursache für mehr Wohnbauflächenbedarf ist der weiter anhaltende Trend, in Folge veränderter Lebensstile, zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. Rückgang der Belegungsdichte.

Aktuell kann die Gemeinde Gollhofen im Ortsteil Gollachostheim keine Bauplätze mehr anbieten (vgl. Alternativenprüfung). Da aber stets Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken bei der Gemeinde eingehen ist die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets am Ortsrand erforderlich.

Bei der Ausweisung von ca. 3 neuen Bauplätzen handelt es sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils Gollachostheim, die für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig ist, um jungen Familien Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten und somit deren Wegzug zu vermeiden.

Ziel muss es sein, dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demographischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen.

Die vorgeschlagene Einteilung der Grundstücke ist für eine Bebauung für Einzel- oder Doppelhäuser konzipiert. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen weiterer Wohngebiete im Gemeindegebiet. Diese ermöglichen den künftigen Bauwerbern einen individuellen Bau ihres Eigenheims.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Bebauung des Ortsteils Gollachostheim an und schließt mit der festgesetzten Randeingrünung den südlichen Ortsrand.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Gesamthöhe (GH). Die Erschließungsstraße wird dabei als unterer Bezugspunkt verwendet.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

8. Erschließung

Die Grundstücke können durch Grundstückszufahrten über bestehende Verkehrswege erschlossen werden, zum einen über den „Uffenheimer Weg“ und zum anderen über die bestehende „Siedlungsstraße“ (Fl.-Nr. 1545).

Eine Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz des Ortsteiles Gollachostheim wird durch das dort bereits vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Weitere erforderliche Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse sind durch die Bauwerber zu erbringen.

Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf den Flurstücken 1545 und 1597 durch Baumaßnahmen bzw. die zukünftige Nutzung ist auszuschließen.

9. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Südlicher Ortsrand von Gollachostheim“, Gemeinde Gollhofen, sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Sollten bei Aushubarbeiten trotzdem optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

10. Emissionen, Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar in einem Bereich, der überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist. Es befinden sich jedoch im näheren Umfeld der geplanten Bebauung mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die Immissionen durch Viehhaltung oder landwirtschaftliche Tätigkeiten (Lärm- oder Staubemissionen) erzeugen könnten. Ebenso sind Immissionsbeeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen (Düngung, Pflanzenschutz, Staubentwicklung durch Ernte und Bodenbearbeitung) zu erwarten.

Es wurde eine überschlägige Berechnung mit Hilfe der VOI 3894 Blatt 2 vorgenommen.

Die erste Berechnung wurde mit einem Immissionswert von 0,10 d. h. 10 % der Jahresstunden und somit dem Immissionswert eines allgemeinen Wohngebietes durchgeführt.

Die zweite Berechnung wurde mit dem Immissionswert eines Dorfgebietes von 0,15 bzw. 15 % durchgeführt.

In beiden Fällen wurde eine synthetische Windrose des Kartendienstes des LfU (bay. Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Bei der Berechnung für ein allgemeines Wohngebiet liegt ein großer Teil des Plangebietes (Fl.-Nrn. : 1542, 1543/2, 1543 und teilweise 1543/3) in der Immissionswolke. Im Plangebiet ist somit an mehr als 10 % der Jahresstunden mit Gerüchen aus der oben beschriebenen Tierhaltung zu rechnen.

Bei der Berechnung für ein Dorfgebiet ist das komplette Gebiet außerhalb der Immissionswolke. Im Plangebiet ist somit an weniger als 15 % der Jahresstunden mit Gerüchen aus der angrenzenden Tierhaltung zu rechnen.

Derartige Immissionen sind für eine Bebauung im hier vorliegenden ländlich-dörflichen Bereich als üblich zu bewerten und sind somit hinzunehmen.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Emissionen zu erwarten.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

12. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die Unterbindung einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke, sowie des südlich verlaufenden Weges durch Bepflanzung ist sicherzustellen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

13. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

14. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befindet sich ein kartiertes Biotop (6426-0090-005 – Hecken am Ortsrand von Gollachostheim). Dieses ist als zu erhalten festgesetzt und bleibt durch die Planung unberührt und wird nicht negativ beeinträchtigt.

15. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die derzeit intensiv genutzte Fläche hat geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Wildpflanzen. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Nähe zur Wohnbebauung ist nicht mit Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu rechnen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde festgesetzt, dass das amtlich kartierte Biotop und der Streuobstbestand zu erhalten sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Durchführung erforderlicher Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des geplanten Baugebiets außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, also nicht von 01. März bis 30. September zulässig ist.

Die Bepflanzung der Grünflächen hat mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen, um die heimische Flora und Fauna zu fördern.

16. Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten.

Pro 400 m² Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung sind vollumfänglich zu beachten.

17. Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen (Randeingrünung)
- Erhalt des bestehenden Gehölzbestand (Streuobstweide und Hecken)
- Verbot von Schottergärten
- Empfehlung zur Nutzung regenerativer Energiequellen
- Energiesparende und Insektenfreundliche Beleuchtung

Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über bestehende Verkehrswege. Synergieeffekte bei der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

18. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 b), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Gollhofen, den 21.09.2020



Heinrich Klein
1. Bürgermeister

