

Markt Emskirchen

Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Tiny houses Pirkach“ mit Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Stand Entwurf 18.02.2022

1. Planungsanlass, Planungsziel

Der Markt Emskirchen beabsichtigt im Ortsteil Pirkach im südwestlichen Ortsbereich und im Anschluss daran einen Bebauungsplan für kleine Wohnhäuser („tiny houses“) aufzustellen. Diese Häuser mit geringer Wohnfläche dienen dem zeitweisen Wohnen. Sie sind transportabel oder können mittels eines fahrbaren Untergestells mit Hilfe einer Zugmaschine oder eines Zugfahrzeugs bewegt werden.

Ein privater Investor stellt sein Gelände zur Verfügung und verpachtet die Aufstellflächen für eine gewisse Zeit.

Für die Realisierung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LP) erfolgt parallel gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Abb. 1: Lage des Gebietes
Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas, April 2021, ohne Maßstab

Mit diesem Baukonzept können Ortskerne belebt werden. Es wird auf kleiner Grundstücksfläche Wohnraum geschaffen. Ortstypische Scheunenbauten können wichtige Funktionen für die Tiny – Häuser übernehmen und somit im Ortsbild erhalten werden.

Es handelt sich um ein nach Norden und Süden abfallendes Gelände (Hochpunkt mittig). Es ist derzeit teilweise als Schafweide landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Hofstelle im Norden des Grundstücks steht seit Jahren leer. Südlich führt ein Feldweg vorbei. Das Grundstück ist an der Süd- und Ostseite durch hohe Hecken gut eingegrünt. Die Hecken sind zu erhalten.

Die Bahnlinie Nürnberg - Würzburg führt im Südwesten in einer Entfernung von ca. 250 m vorbei. Sie liegt in einem Geländeeinschnitt, so dass keine Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb zu erwarten sind. Sollten Schutzmaßnahmen vorzusehen sein, sind diese vom Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen (vgl. Stellungnahme DB-AG Immobilien vom 15.06.2021). Ein Immissionsgutachten erscheint entbehrlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen flächensparende Siedlungsformen gefördert werden. Durch die Ansiedlung von Bewohnern soll der Ortsteil Pirkach in seiner Struktur gestärkt werden.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen hat den Stand 7. Änderung, März 2013 und ist seit dem Jahr 2010 wirksam.

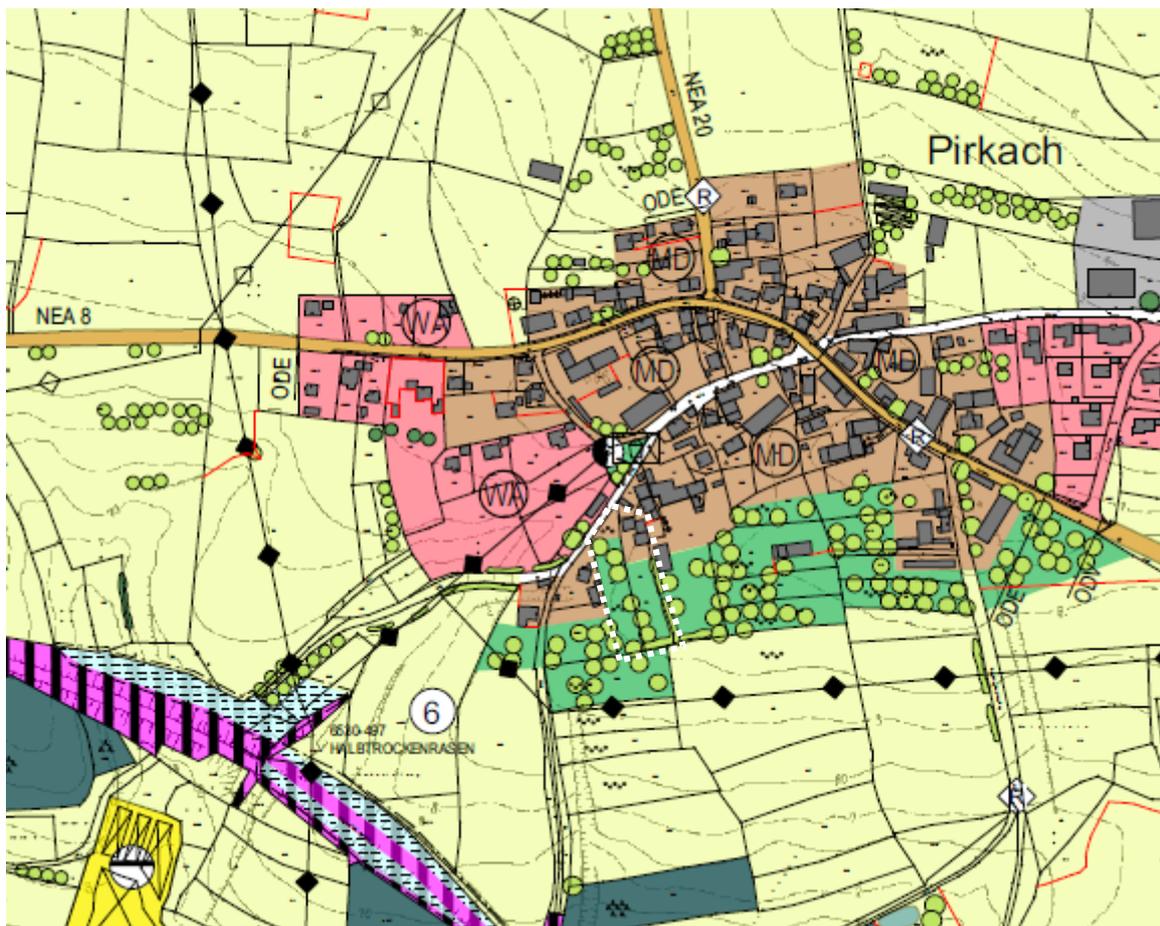


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Stand 7. Änderung 2013, ohne Maßstab
Planungsgebiet weiß gestrichelt umrandet

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils. An das Planungsgebiet grenzen westlich und östlich Dorfgebietsflächen (MD) an. Das Planungsgebiet enthält gemäß Legende einige „vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen“.

Nördlich der Ortsstraße, die am Planungsgebiet vorbeiführt, ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt. Etwas weiter im Nordosten befinden sich ein Spielplatz und eine Trafostation.

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Büro BFÖS, Dr. Schlumprecht, 04.10.2021), deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert ist. Bei Durchführung bestimmter Maßnahmen wird es nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes führen, so die gutachterlichen Aussagen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im FNP/LP nur im nördlichen Teil als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO enthalten. Der größere, südliche Teil ist nicht als Baufläche dargestellt. Es ist daher eine parallele Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Planungsverfahren, Geltungsbereich:

Da es sich bei dem Tiny – House – Projekt um eine besondere Form des Wohnens handelt, hat die Gemeinde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauNVO beschlossen. Es ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten. Ein Durchführungsvertrag wird parallel zum Bauleitplanverfahren entwickelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Es wird das übliche, zweistufige Planungsverfahren gewählt.

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen der Flurnummern: 29 und 32, Gemarkung Pirkach.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Ortsstraße, Fl.-Nr. 206/2;

Im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 28;

Im Süden durch einen Feldweg, der Teil der Flurnummer 299 ist;

Im Westen durch die Fl.-Nrn. 301 und 301/1.

Interkommunales Abstimmungsgebot:

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die übliche Beteiligung der Nachbargemeinden.

3. Planung

3.1. Planungserfordernis

Die Landesplanung hat eine Auslegungshilfe zur Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung herausgebracht (07.01.2020).

Es wird im Folgenden versucht anhand dieser Vorgaben den Bedarf zu begründen. Allerdings handelt es sich bei den Tiny houses um einen sehr speziellen Fall von Wohnnutzung, so dass die für diese Nutzung ausgewiesene Fläche nicht mit einem üblichen Wohngebiet vergleichbar ist.

1. Strukturdaten

Der Markt Emskirchen weist gemäß Bevölkerungsprognose (Demografiespiegel) bis 2029 ein stetiges Wachstum von 6.100 Einwohner auf rund 6.200 Einwohner auf. Dieser Wert soll bis 2039 gleichbleiben.

In den letzten Jahren (seit 2012) ist die Bevölkerung von 5.886 Einwohner auf derzeit rund 6.100 E gewachsen. Zur Wachstumstendenz trägt sicherlich auch die günstige Lage an einer wichtigen Bahnlinie sowie an der Straßenverbindung in den Raum Fürth, Nürnberg sowie Herzogenaurach, Erlangen bei. Die enorm steigenden Boden- und Wohnungspreise im Ballungsraum veranlassen viele Menschen sich Wohnraum mit größerem Abstand zu den Städten zu suchen.

Emskirchen verzeichnet daher eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnbauland.

Auch der Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim liegt in der Kategorie „zunehmend“ (+2,5% bis unter 7,5%), laut Demografiespiegel bis 2040.

Gemäß Begründungskarte (Zentrale Ort und Nahbereiche) zum Regionalplan Westmittelfranken (8) ist Emskirchen als Kleinzentrum mit zentralörtlicher Ausstattung und als Gemeinde im Nahbereich eingestuft, hat also eine gewisse Bedeutung und verfügt über gute Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung.

Kleinere Wohneinheiten sind im Gemeindegebiet kaum vorhanden, bei deutlicher Zunahme der Einpersonenhaushalte (Statistik kommunal 2020). Nur 5,1 % der Wohnungen haben 1 und 2 Räume, wären also für kleinere Haushalte gut geeignet. Über 80% des Wohnungsbestandes weisen 4 und mehr Räume auf.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Der Bedarf an kleinen Wohnungen in Form von Tiny houses ist ein sehr spezieller Bedarf. Die Nachfrage nach dieser Wohnform bedingt eine spezielle Lage mit hohem Anteil an Grünflächen, die allgemein in zentraler Lage nicht vorhanden sind. Die übliche Nachfrage nach Kleinwohnungen kann auch in zentralen Lagen realisiert werden, entsprechende Wohnbauten wurden aber offensichtlich nicht errichtet.

Die vorliegende Planung deckt im Übrigen nicht annähernd den Bedarf an kleinen Wohnungen (im Jahr 2011 gab es bereits 617 Einpersonenhaushalte, nahezu eine Verdoppelung gegenüber 1987. Dem Bedarf, der jetzt – geschätzt - bei vielleicht 750 kleinen Wohnungen liegen dürfte, steht derzeit ein Angebot von gerade mal 139 Wohnungen mit ein und zwei Räumen gegenüber, so dass der Markt Emskirchen an vielen Stellen das Angebot von kleinen Wohnungen verbessern sollte.

Neben der geplanten Ausweisung in Pirkach kann zusätzlich eine innerörtliche Nachverdichtung weiterverfolgen werden. Man kann aber das vorliegende Gebiet durchaus als gut in den Ortskern integriert bezeichnen. Es ist darüber hinaus gut an das vorhandene Straßennetz angeschlossen ist.

Nach Erkenntnissen der Gemeinde gibt es keine anderen Flächenreserve für die geplante Nutzung als Tiny Häuser.

Kleinere Baulücken, Brachen, leerstehende oder untergenutzte Gebäude/Grundstücke eignen sich nicht für die spezielle Nutzung „Tiny houses“. Eine Nachverdichtung bebauter Flächen entspricht nicht den Nutzungsanforderungen an Grünflächen um die Tiny Häuser herum.

Konversionsflächen sind in der Gemeinde Emskirchen nicht vorhanden.

3. Bedarf:

Der Bedarf an Tiny Häusern ist nicht mit dem üblichen Bedarf an Wohnbauflächen zu vergleichen. Angemerkt sei, dass auf kleiner Fläche von rund 3.300 m² bis zu 13 kleine Wohneinheiten entstehen können, was auf den Hektar rund 40 Wohneinheiten bedeutet. Dies wäre in einer Einfamilienhaussiedlung nicht erreichbar.

Die Siedlungsform „Tiny houses“ braucht eine gewisse Mindestgröße, um Gemeinschaftsräume etc. unterhalten und dauerhaft betreiben zu können. Die derzeit geplante Größe auf 0,33 ha dürfte das Mindestmaß darstellen. Andere, ähnliche Siedlungen wie z.B. in Mehlmeisel, sind deutlich großflächiger.

Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung, da kein anderer Eigentümer bereit ist für diese Wohnform sein Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Im vorliegenden Konzept wird in nahezu vorbildlicher Weise der Altbestand in das Neuplanungskonzept integriert und der Flächenverbrauch minimal gehalten

3.2. Geplante bauliche Nutzung (Art der Nutzung)

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung ist in der Festsetzung III.2 näher formuliert. Damit ist gewährleistet, dass das Gebiet ausschließlich für den Zweck der Errichtung kleiner Wohnhäuser genutzt wird. Das WA ist in zwei Bereiche: WA 1 (Planung) und WA 2 (Bestand) unterteilt, da hier unterschiedliche Maße der Nutzung festgesetzt sind.

Ein Ausschluss nicht gewünschter Nutzungen (z.B. Tankstellen, Vergnügungsstätten o.ä.) wird im Durchführungsvertrag geregelt (siehe Festsetzung III.1).

3.2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO), Gebäudehöhen

Die früheren Höchstwerte des § 17 BauNVO sind inzwischen Orientierungswerte geworden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planungsbereich mit Tiny – Häusern mit einem recht geringen Wert festgesetzt, um eine zu kleinteilige Bebauung oder „Verhüttelung“ der Bauflächen zu verhindern.

Der Bereich mit den ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheunen) soll möglichst gut ausgenutzt werden. Hier wird die GRZ auf maximal 0,6 festgesetzt, um den Baubestand für die erforderlichen Zusatznutzungen der Tiny-house-Siedlung erhalten und fortentwickeln zu können.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Bereich der Tiny – Häuser (WA 1) auf maximal 0,5 festgesetzt. Bei einer zweigeschossigen Bebauung (vgl. nächster Absatz) und einem kleinen Grundstück kann dieser Wert eventuell erreicht werden. Im Bereich mit den Scheunen (WA 2) wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem möglichen Wert bei zweigeschossiger Bebauung.

Ziel der Planung ist mehrgeschossige Gebäude zuzulassen, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Daher gilt im Planungsgebiet eine bis zu zweigeschossige Bebauung, im Tiny – Hausbereich mit zwei vollen Geschossen (II), im Scheunenbereich ein Vollgeschoß plus Dachgeschoß (I+D).

Gebäudehöhen, Dachneigung:

Nur im Tiny – Hausbereich (WA 1) ist eine maximale Firsthöhe mit 6,0 m festgesetzt. Im Bereich mit den Scheunen (WA 2) sind bereits ortstypische hohe Gebäude mit steilen Satteldächern vorhanden. Diese Art der Bebauung soll mit Hilfe dieser Festsetzung beibehalten werden.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Höhe des natürlichen Geländes bis zur Firstoberkante festgelegt (siehe Festsetzung Nr. III.3).

Wohneinheiten, Wohnflächen:

Je Grundstück im Tiny – Hausgebiet (WA 1) darf maximal 1 Wohneinheit mit einer Nettowohnfläche von 55 m² errichtet werden (siehe Nutzungsschablone).

Hier sind ausschließlich kleine Wohnhäuser mit einer maximalen Wohnfläche von 55 m² je Wohnhaus zulässig (vgl. Festsetzung III.2). Diese Nettowohnfläche darf um 20% durch Nutzflächen in halb aufgestockten Bereichen ergänzt werden, z.B. erhöht eingebauter Schlafbereich oder Stauraum. Diese halb aufgestockten Nutzflächen werden nicht auf die Nettowohnfläche angerechnet.“ Die maximal mögliche Nutzfläche eines Tiny Houses nach diesem Bebauungsplan liegt somit bei 55 m² + 20 % (11 m²) = 66 m².

Im Teil mit den Scheunen wird hierzu nichts geregelt.

3.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind zu den Nachbargrundstücken einzuhalten (vgl. Festsetzung III.4).

Es gilt gem. § 22 BauNVO die offene Bauweise, d.h. Errichtung von Gebäuden mit Grenzabstand.

Die Baugrenzen sind im Tiny – Hausgebiet zu Bändern zusammengefasst, um Bedarfsgerecht eine flexible Einteilung der Parzellen zu ermöglichen.

Im Bereich der Scheunen sind Baulinien festgesetzt worden. Hier stehen einige Wände direkt an der Grundstücksgrenze. Diese typische Bauform kann mit den Baulinie erhalten und fortgeführt werden. Der Erhalt der Scheunen in dieser Stellung nahe oder an der Grundstücksgrenze ist wichtig für die Nutzung des Grundstücks der Tiny – Häuser, da in den Scheunen wichtige Nebenräume untergebracht sind.

3.4. Sonstige Festsetzungen und Regelungen

Die textlichen Festsetzungen enthalten einige gestalterische Regelungen zur Integration der vorhandenen Scheunen in das Umfeld (III.6). Einfriedungen wurden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere geregelt (Festsetzung III.8).

4. Erschließung

4.1. Straßenerschließung

Das Planungsgebiet wird über die vorhandene öffentliche Gemeindestraße, die direkt nördlich am Gebiet vorbeiführt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Diese Straße weist nur eine geringe Breite von rund 4,5 bis 5 m auf. Daher muss die Zufahrt ins Tiny – Hausgebiet breit genug angelegt sein, denn die Tiny – Häuser werden teilweise mit großen Zugmaschinen und Kränen angeliefert.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einem kleinen Wendehammer, der nur das Wenden von PKW erlaubt. Größere Fahrzeuge, auch Rettungsfahrzeuge können in die Stichstraße einfahren, müssen dann aber rückwärts wieder hinausfahren.

Die Stichstraße weist im Einmündungsbereich in die Gemeindestraße eine Breite von 5,50 m auf und erlaubt dort Gegenverkehr. Nach der Einmündung verschmälert sie sich auf 3m. Ein Gehweg ist nicht erforderlich.

PKW-Parkplätze für die Bewohner und für Besucher sind direkt im Bereich der Zufahrt festgesetzt. Für die etwa 13 Grundstücke sind 16 Stellplätze vorgesehen, zwei davon für Besucher, ein Parkplatz ist für einen Behinderten reserviert.

Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird verwiesen.

Je Wohneinheit ist ein Fahrradstellplatz herzustellen.

E-mobilität: Für PKW und Fahrräder werden Ladestationen errichtet.

4.2. Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radwege

Eine Bushaltestelle ist im Ortsteil Pirkach an der Hauptstraße vorhanden.

Der Bahnhof in Hagenbüchach ist nur 1,75 km entfernt und über einen separaten Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße NEA 8 (südlich) optimal erreichbar.

4.3. Ver- und Entsorgung:

Die öffentliche Wasserleitung liegt in der Ortsstraße. Eine Anschlussmöglichkeit ist gegeben. Ein Zäblerschacht ist zu errichten, etc. Details sind mit den Gemeindewerken abzustimmen. Die Kapazitäten für den Brandschutz sind rechtzeitig zu prüfen.

Im Planbereich ist Trennkanalisation vorhanden. Niederschlagswasser wird versickert bzw. in den südlichen Graben abgeleitet. Dazu wird eine Befreiung vom Nutzungszwang in Aussicht gestellt. Anschlüsse sind fachgerecht herzustellen. Die Kosten der Erschließung sind vom Eigentümer zu tragen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt jeweils an der Ost- wie an der Westseite über ein muldenartiges Regenrückhaltesystem. Dort wird das Niederschlagswasser versickert.

Eine Einleitungsmöglichkeit in das Niederschlagswassersystem der Gemeinde besteht auch an der Nordseite des Gebietes. Dort ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Der Eigentümer der Fläche will jedoch anfallendes Niederschlagswasser möglichst umfassend versickern.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Dieser ist an die Kläranlage im Südwesten direkt südlich der Bahnlinie angeschlossen.

Der Anschluss an die Stromversorgung bzw. Kommunikationsmedien erfolgt über das vorhandene Stromnetz der N-ergie-Netzgesellschaft bzw. Telekom oder anderer Netzbetreiber. Der Bestand und Betrieb vorhandener Leitungen ist zu gewährleisten.

Da die im Gebiet vorhandene Stichstraße nicht von Müllfahrzeugen befahren werden kann, sind die Müllgefäße am Abholtag zur Erschließungsstraße zu bringen. Eine Müllsammelstelle ist direkt neben der Einfahrt ins Gebiet festgesetzt.

Umgang mit Altlasten, Bodenaushub, Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor. Dies ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit.

Sollten bei Aushubarbeiten trotz der negativen Auskunft 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).

Bei einem eventuell erforderlichen Bodenaushub sind vorrangig Vermeidung und Verwertung zu planen. Sie haben Vorrang vor der Beseitigung.

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten.

Erneuerbare Energien:

Auf den Grundstücken dürfen kleinere Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auch als Freiflächenanlagen aufgestellt werden (siehe III.7). Deren Größe ist auf 20 m beschränkt. Diese Solarflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Die Parkplätze werden über eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge verfügen. Die Verwendung von selbst erzeugtem Strom (Speichersysteme sind auf dem Markt verfügbar) wird empfohlen.

Für die Beleuchtung innerhalb des Gebietes wird die Verwendung von insektenfreundlichen und Energie sparenden LED Leuchten festgesetzt.

Klimaschutz:

Die vorhandene Durchgrünung des Gebietes wird weitgehend erhalten. Die Randeingrünung mit Hecken wird ebenfalls erhalten.

Es wird erwartet, dass auch innerhalb der Grundstücke Begrünung stattfindet.

5. Immissionen:

Es sind keine Tiere haltenden landwirtschaftliche Betriebsstätten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Daher sind auch keine Immissionen zu erwarten.

Die Bahnlinie ist weit genug entfernt und verläuft in einem Einschnitt, so dass keine unzumutbaren Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb zu erwarten sind.

6. Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für 6 Obstbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der Grünstreifen an der östlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste).

Erhalt von Bäumen

Die zu erhaltenden Laubbäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die im Bereich der Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen vorhandenen Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Falle einer erforderlichen Entfernung ist jeweils ein Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm, Hochstamm) außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des Grundstücks zu pflanzen. Die im Geltungsbereich stockenden Gehölze des (Biotop 6430-0087-017) sind zu erhalten.

Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Landschaftliche Einbindung

Eine landschaftliche Einbindung der geplanten Baumaßnahme erfolgt durch ergänzende Strauchpflanzungen an der Südgrenze des Geltungsbereichs (Biotop 6430-0087-017, Gehölzbestand) sowie in den östlichen und westlichen privaten Grünflächenstreifen. Es sind standortheimische Wildstraucharten zu verwenden (siehe Gehölzartenliste).

Hinweise zur Grünordnung

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken und zu Gebäuden einzuhalten.

Die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Gehölzbeständen bei Arbeiten sind zu beachten.

6.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1.1. Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Sondergebiet (SO, GRZ 0,34) festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 4430 qm. Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie II oben: 3240 qm
extensiv genutztes Grünland (Schafweide, vereinzelt Obstbäume)
Kein Eingriff:
Bestehende Gebäude: 260 qm
Grünflächen: 930 qm

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 3305 qm.

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A III
festgesetzte GRZ: < 0,35 / Bilanzfläche 3240 qm
0,5 – 0,8
Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,5

Begründung Kompensationsfaktor

Es handelt sich um kleinflächige mobile Wohneinheiten („Tiny House“) mit geringer Flächenversiegelung: Es werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

Die erforderliche Zufahrten werden mit Schotterrassen angelegt:

- Es sind private Grünflächen im Gesamtumfang von ca. 900 qm vorgesehen
- Nach Möglichkeit werden zu beseitigende Obstbäume an geeigneter Stelle im Geltungsbereich neu gepflanzt

Berechnung Ausgleichsbedarf

$3240 \text{ qm} \times 0,5 = 1620 \text{ qm}$

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 1620 qm.

6.1.2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstücks 821, Gemarkung Burgfarnbach festgesetzt.

Bewertung Ausgangszustand

Kategorie I / oberer Wert – Grünland intensiv

Entwicklungsziel

Kategorie II / oberer Wert – artenreiche Grünlandbrache
Fläche 1620 qm

Maßnahmen

- Einstellung der Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Zunächst Aushagerungsmahd 2x pro Jahr frühestens Mitte/Ende Juni und Anfang Oktober auf eine Dauer von 5 Jahren, jeweils Abtransport des Mähgutes
- Danach Pflegeschnitt alle zwei Jahre zwischen dem 15.08. und 15.11., Schnitttiefe nicht zu tief (> 6cm); zur Schonung der Tierwelt auf der Fläche möglichst Verwendung eines Balkenmähwerk, jeweils Abtransport des Mähgutes

Monitoring

Überprüfung des Entwicklungserfolges der Fläche im 4. und im 8. Pflegejahr durch ein Fachbüro. Gegebenenfalls Anpassung der Maßnahmen und Mitteilung der Ergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde.

6.1.3. Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Die Fahrflächen innerhalb der Grundstücke sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren. Der Baum und Gehölzbestand sollen weitgehend erhalten werden. Eine landschaftliche Einbindung der geplanten Baumaßnahme erfolgt durch die Pflanzung von Obstbäumen und Wildsträuchern.

6.1.4 Artenschutz

Im Frühjahr 2021 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH durchgeführt. Erhoben wurden Bäume mit saP-relevanten Strukturen (Höhlen, abplatzende Rinde, Spuren xylobionter Käfer); Nester von Haselmäusen und das Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Maßnahmen durchgeführt werden:

Vermeidungsmaßnahme 1

V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten. Baumfällungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

CEF-Maßnahme 1: Versetzen und Verlagern der Stämme mit Baumhöhlen (d.h. Einkürzen der Kronen, Abschneiden der Stämme, Versetzen und Verlagern sowie Fixierung/Festbinden an nicht vom Vorhaben beanspruchte Bäume), sodass der Stamm mit den Baumhöhlen erhalten bleibt.

Die Sicherung von Höhlenstrukturen im Fall der Entfernung von Gehölzen sollte durch oder unter Anleitung einer Fachperson erfolgen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Größe des Stammabschnittes so gewählt wird, dass die Höhle nicht angeschnitten wird.

Alternativ:

CEF1a: Aufhängen von 6 speziellen Nistkästen für Gartenrotschwanz an Bäumen im Umfeld im Gemeindegebiet, die vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind und langfristig erhalten bleiben; Fluglochweite für den Gartenrotschwanz: längsovale Einfluglöcher (Breite 30 mm Höhe 45 mm).

CEF1b: Aufhängen von 6 speziellen Nistkästen für Feldsperling an Bäumen im Umfeld im Gemeindegebiet, die vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind und langfristig erhalten bleiben; für den Feldsperling: rundliche Einfluglöcher (Durchmesser 32 mm) nach der Broschüre des LBV München.

CEF-Maßnahme 2: Aufhängen von 12 (=4*3) spezifischen „wartungsarmen“ Rund-Nistkästen für höhlenbewohnende Fledermausarten (z.B. Flughautfledermaus, Kleinabendsegler, etc.) im Gemeindegebiet. Die Maßnahme dient dem Ersatz von Baumhöhlen als Fledermausquartiere.

CEF-Maßnahme 3: Installation von 2=2*1 wartungsarmen Flach-Nistkästen für spaltenbewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus-Männchen) im Gemeindegebiet. Die Maßnahme dient dem Ersatz von abplatzenden Rindenbereichen als Fledermausquartiere

7. Schutzgebiete, Denkmalschutz, Sonstiges:

Es sind keine Hinweise zu Altlasten auf dem Planungsgelände bekannt.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Hinweise vorhanden, dass sich das Gebiet nachteilig auf die Trinkwasserversorgung auswirkt.

8. Städtebauliche Daten (ca. Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	4.430 m ²
Davon baulich nutzbare Flächen	2.500 m ²
Interne Grün- und Verkehrsflächen	1.930 m ²
Externe Ausgleichsflächen	1.620 m ²

Aufgestellt zum Planstand 18.02.2022

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang 1 beigelegt.



.....
Markt Emskirchen,
Sandra Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin

.....
Büro STADT & LAND, Rühl
Dipl.-Ing (TU), Stadtplaner ByAK, SRL

Anhang 1 Umweltbericht

Anhang 2 Gehölzartenliste

Pflanzliste (Vorschläge) für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume mind. Hochstamm 18/20

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume mind. Hochstamm 16/18

Regionale Obstbäume in Sorten als Hochstamm 14/16

c) Heimische Wildsträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm

d) Empfehlenswerte Sträucher für die gärtnerischen Gestaltung (Auswahl bienen- insekten- und vogelfreundlicher Ziersträucher)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis (hohe Arten)	Berberitze
Buddleja davidii	Sommerflieder
Hibiscus in Sorten	Strauch-Eibisch
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie
Malus Hybriden	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Pyrocantha	Feuerdorn
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Syringia vulgaris	Flieder
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Viburnum x bodnatense	Winter-Schneeball