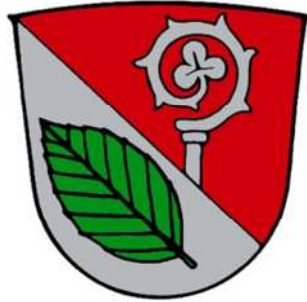


GEMEINDE RAITENBUCH



BEBAUUNGSPLAN RAITENBUCH NR. 8
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„ERWEITERUNG I – RAITENBUCH SÜD“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 17.10.2024

[Inhaltliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 23.07.2024 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 1.2 | Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets | 4 |
| 1.3 | Verfahren | 5 |
| 2 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 2.1 | Regional- und Landesplanung | 6 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.3 | Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt | 7 |
| 3 | Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf | 8 |
| 3.1 | Strukturdaten und Bevölkerungsprognose | 8 |
| 3.2 | Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Raitenbuch | 12 |
| 3.3 | Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs | 13 |
| 3.4 | Fazit | 14 |
| 4 | Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .. | 15 |
| 4.1 | Städtebauliche Konzeption | 15 |
| 4.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 16 |
| 4.4 | Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen..... | 16 |
| 4.5 | Wasserwirtschaftliche Festsetzungen..... | 17 |
| 4.6 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 17 |
| 4.7 | Gestalterische Ziele der Grünordnung | 19 |
| 4.8 | Flächennutzung | 20 |
| 5 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 20 |
| 5.1 | Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 5.2 | Entwässerung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung | 21 |
| 5.3 | Wasserversorgung | 24 |
| 5.4 | Stromversorgung | 24 |
| 5.5 | Telekommunikationsanlagen | 25 |
| 5.6 | Abfallentsorgung | 25 |
| 5.7 | Durchführung der Erschließung | 25 |
| 6 | Natur und Umwelt | 25 |
| 6.1 | Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt | 26 |
| 6.2 | Geologie, Wasser, Klima und Luft | 27 |
| 6.3 | Tiere, Pflanzen und Lebensräume..... | 29 |
| 6.4 | Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung | 33 |
| 6.5 | Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz..... | 34 |
| 7 | Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung | 37 |
| 8 | Aufstellungsvermerk | 38 |

Anlagen

Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖkoloG, Diplom-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, Stand 20.02.2024

Anlage 2 Lageplan Durchlässigkeitsbeiwerte, Maßstab 1 : 1.000

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Raitenbuch verfügt derzeit über keine veräußerbaren Wohnbaugrundstücke im Kernort Raitenbuch und den weiteren Ortsteilen mehr. Gleichzeitig besteht eine regelmäßige Nachfrage nach Wohnbauland, so dass die Gemeinde beschlossen hat, das Wohngebiet „Raitenbuch Süd“ am südlichen Ortsrand von Raitenbuch, entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan zu erweitern.

Ziel der Gemeinde ist, auch in Zukunft Bauplätze für die örtliche Bevölkerung anbieten zu können, um Abwanderungen zu vermeiden und auf eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur hinzuwirken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes mit insgesamt 15 Bauparzellen geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Raitenbuch liegt ca. 11 km östlich der Großen Kreisstadt Weißenburg auf der Hochfläche der Weißenburger Alb, einem Teilhöhenzug der Südlichen Frankenalb. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Raitenbuch und grenzt im Norden an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Osten grenzt das geplante Baugebiet an die Eckerleinstraße und im Süden und Westen an landwirtschaftliche Flächen (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 204/1 (Teilfl.), 205/1 (Teilfl.), 206/2, 207 (Teilfl.) und 214 (Teilfl.) der Gemarkung Raitenbuch, Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,22 ha.

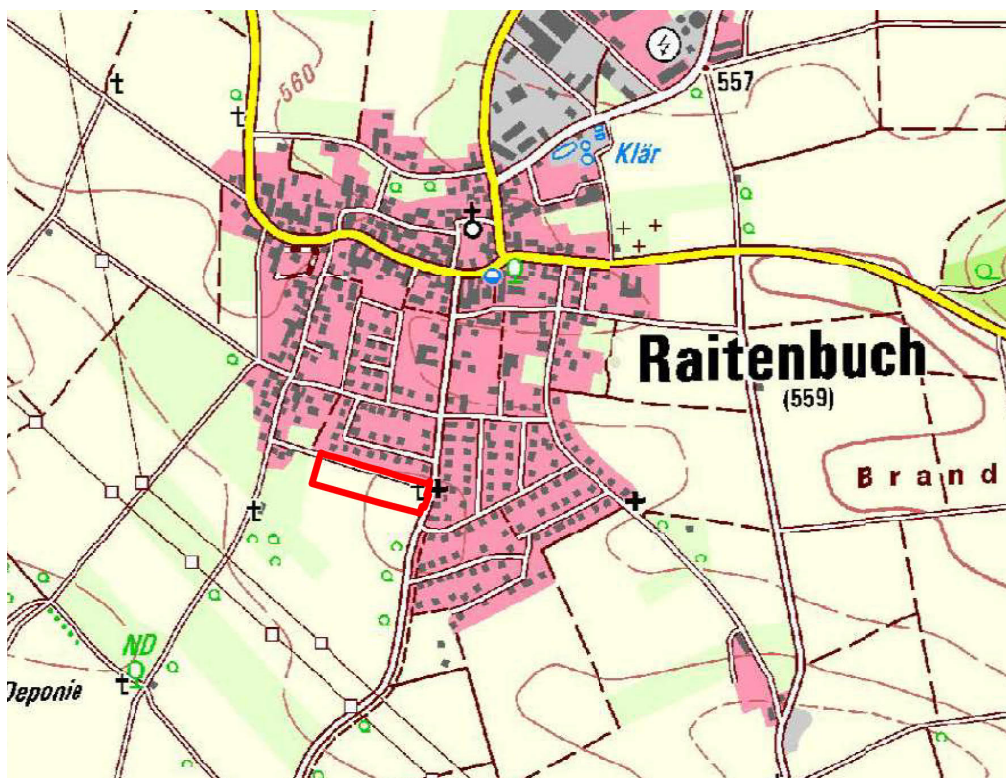


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets im Süden von Raitenbuch (TK25, ohne Maßstab)

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben mit einem geringen Gefälle von durchschnittlich 2 bis 3 % in Richtung Westen. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft ein Feldweg in Ost-West-Richtung entlang des bisherigen Siedlungsrandes. Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Wegkreuz, das als Baudenkmal geschützt ist.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ wurde durch den Gemeinderat von Raitenbuch in der Sitzung vom 20.12.2022 gefasst. Hierbei wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wird.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht Leipzig in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt hat, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar und damit ungültig ist, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen.

Die Kriterien der §§ 13a und (ehemals) 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
(Netto-Baufläche x GRZ: 9.042 m² x 0,3 = 2.712,6 m² < 10.000 m²)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Ferner wurde gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde gelangt darin zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen wurde mit Email vom 18.07.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird demnach im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird dagegen durchgeführt, um abwägungsrelevantes Material zu sammeln und frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

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

Die Gemeinde Raitenbuch ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Ausführliche Angaben zum Baulandbedarf und zu Innenentwicklungspotenzialen finden sich in Kapitel 3.

Regionalplan Westmittelfranken

Auf Ebene der Regionalplanung befindet sich die Gemeinde Raitenbuch in der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8).

Raitenbuch liegt gemäß Regionalplan in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und verfügt über keine eigene zentralörtliche Einstufung. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Kleinzentrum Nennslingen und die Große Kreisstadt Weißenburg als Mittelzentrum.

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 082 „Südliche Frankenalb“ zugeordnet und liegt hier im Bereich der Untereinheit 082.2 „Altmühlalb“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet).

Das Planungsgebiet ist durch intensive Landnutzung geprägt (vgl. ökologisch-funktionelle Raumgliederung, Begründungskarte 2 zum Regionalplan Westmittelfranken).

Laut Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft sollen vermieden werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Raitenbuch ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

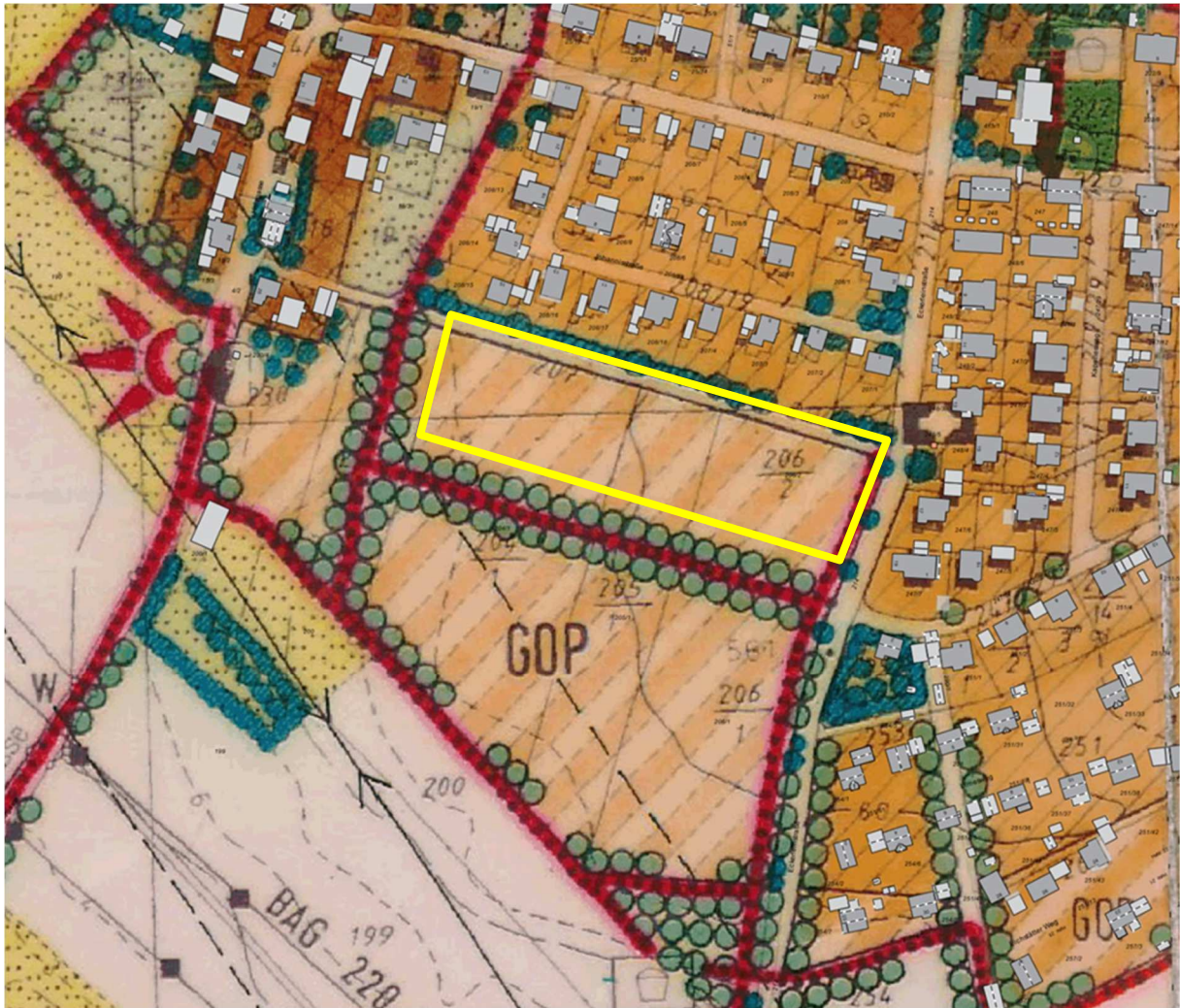


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raitenbuch (Geltungsbereich des Bebauungsplans gelb umrandet, o. Maßstab)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet Raitenbuch, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die nächstliegende Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ verläuft etwa 470 m südwestlich des Geltungsbereichs.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

3.1 Strukturdaten und Bevölkerungsprognose

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet von Raitenbuch leben aktuell 1.245 Personen (Stand 30.06.2024), die sich auf die vier Gemeindeteile Raitenbuch mit 897, Reuth am Wald mit 250, Bechtal mit 79 und St. Egidi mit 19 Einwohnern verteilen.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im Zeitraum 2013 bis 2022 ist aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich. Die Bevölkerung ist in diesem Zeitraum um 4,3 % gewachsen. Auch in den Jahren 2023/2024 setzte sich der positive Trend der jüngeren Vergangenheit bislang fort (1.236 Einwohner am 31.12.2023 und 1.245 Einwohner am 30.06.2024).

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | Anzahl | % |
| 2013 | 1 179 | 5 | 0,4 |
| 2014 | 1 192 | 13 | 1,1 |
| 2015 | 1 206 | 14 | 1,2 |
| 2016 | 1 201 | - 5 | - 0,4 |
| 2017 | 1 202 | 1 | 0,1 |
| 2018 | 1 209 | 7 | 0,6 |
| 2019 | 1 195 | - 14 | - 1,2 |
| 2020 | 1 201 | 6 | 0,5 |
| 2021 | 1 207 | 6 | 0,5 |
| 2022 | 1 230 | 23 | 1,9 |

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Raitenbuch von 2013 bis 2022 (aus: Statistik kommunal 2023¹)

¹ Statistik kommunal 2023, Gemeinde Raitenbuch, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Der aktuelle Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (LfS) geht für Raitenbuch von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.195 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde ein Bevölkerungswachstum auf ca. 1.220 im Jahr 2033 prognostiziert (siehe Abbildung 4). Die relative Bevölkerungsveränderung für den genannten Zeitraum von 14 Jahren ist im Demographie-Spiegel mit + 2,3 % angegeben.

| Bevölkerungsstand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 1 195 | 230 | 778 | 187 |
| 2020 | 1 200 | 230 | 780 | 190 |
| 2021 | 1 200 | 230 | 780 | 190 |
| 2022 | 1 200 | 230 | 780 | 200 |
| 2023 | 1 200 | 230 | 770 | 210 |
| 2024 | 1 210 | 230 | 750 | 220 |
| 2025 | 1 210 | 240 | 750 | 220 |
| 2026 | 1 210 | 240 | 740 | 230 |
| 2027 | 1 210 | 240 | 730 | 240 |
| 2028 | 1 210 | 240 | 720 | 250 |
| 2029 | 1 220 | 240 | 710 | 260 |
| 2030 | 1 220 | 240 | 700 | 280 |
| 2031 | 1 220 | 240 | 690 | 290 |
| 2032 | 1 220 | 240 | 680 | 290 |
| 2033 | 1 220 | 240 | 680 | 300 |

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Raitenbuch bis 2033
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Raitenbuch²)

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu- bzw. Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2011 bis 2019.

Das deutliche Wachstum der Jahre 2020 bis 2024 ist demnach in der Bevölkerungsvorausberechnung des LfS noch nicht berücksichtigt. Dies führt zu der Tatsache, dass der aktuelle Bevölkerungsstand zum 30.06.2024 mit 1.245 Einwohnern bereits signifikant über dem für dieses Jahr vorausgerechneten Wert von 1.210 Einwohnern und sogar über dem vorausgerechneten Bevölkerungsstand zum 31.12.2033 liegt.

Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2042 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer Veränderung in Höhe von - 2,5 % bis + 2,5 % gegenüber dem Jahr 2022 prognostiziert (vgl. Abbildung 5).

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Raitenbuch, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent**



Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042³)

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Eigene Bevölkerungsprognose

Die vorgenannten Zahlen und Kennwerte zeigen deutlich, dass das tatsächliche Wachstum in Raitenbuch offenbar über die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels hinausgeht. Aufgrund der Abweichung zwischen der amtlichen Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels und der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, wird mit den vorliegenden Unterlagen eine aktuelle Bevölkerungsprognose erarbeitet und hieraus der Baulandbedarf für die Gemeinde abgeleitet.

Als Planungshorizont für den Bebauungsplan wird dabei ein Zeitraum von 10 Jahren angenommen. Als Startzeitpunkt wird das Jahr 2023 herangezogen, da dies zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung das letzte Jahr ist, für das die vollständigen Strukturdaten der Gemeinde Raitenbuch beim Bayerischen Landesamt für Statistik vorliegen. Zielhorizont ist somit das Jahr 2033. Unter der Annahme, dass die Erschließung im Jahr 2026 abgeschlossen wird, verbleibt ein Zeitraum von 7 Jahren für den Verkauf und die Bebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauplätze.

Als Datengrundlage wird die Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2023 herangezogen (also ein 8-Jahres-Zeitraum, analog zu dem im Demographie-Spiegel herangezogenen Zeitraum von 2011 bis 2019).

In diesem Zeitraum von 2015 bis 2023 verzeichnete die Gemeinde Raitenbuch ein Bevölkerungswachstum von 30 Einwohnern respektive ca. 2,5 % in 8 Jahren. Dies entspricht einer mittleren, jährlichen Wachstumsrate von ca. 0,3 %.

Extrapoliert man mit dieser Wachstumsrate die Bevölkerungszahl des Bezugsjahrs 2023 in das Jahr 2033, so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von rund 1.274 Einwohnern im Zieljahr ($1.236 \text{ EW} \times 1,003^{10} \approx 1.274 \text{ EW}$). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 38 Einwohnern in 10 Jahren bzw. im Mittel ca. 4 Einwohnern pro Jahr.

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße („Belegungsdichte“) in der Gemeinde Raitenbuch nahm in den vergangenen Jahren relativ stetig ab, von 2,61 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) im Jahr 2013 auf 2,53 EW/WE im Jahr 2023 (vgl. Tabelle 1). Dies entspricht einer Verringerung der Belegungsdichte um rund 3 % in 10 Jahren bzw. im Mittel 0,3 % pro Jahr.

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen 2,12 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE und in ganz Bayern 2,03 EW/WE.⁴

Die Belegungsdichte in der Gemeinde Raitenbuch liegt damit deutlich über dem Landkreis- und dem Landes-Durchschnitt. Angesichts der Entwicklung im Zeitraum von 2013 bis 2023 ist auch für die Zukunft von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte auszugehen. Für das Zieljahr 2033 der vorliegenden Bauleitplanung wird daher analog zur vergangenen Entwicklung von einer weiteren Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 3 % in 10 Jahren ausgegangen. Dementsprechend wird für das Jahr 2033 ein Zielwert von 2,46 EW/WE angenommen, der noch immer deutlich über dem Landkreis- bzw. Landesmittel liegt.

⁴ Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019, Regionalergebnisse des Mikrozensus, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensususerhebung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Raitenbuch von 2013 bis 2023 (Quelle: GENESIS Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik⁵)

| Stichtag | Bevölkerungsstand [EW] | Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE] | Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE] |
|------------|------------------------|---|--|
| 31.12.2013 | 1179 | 451 | 2,61 |
| 31.12.2014 | 1192 | 455 | 2,62 |
| 31.12.2015 | 1206 | 457 | 2,64 |
| 31.12.2016 | 1201 | 459 | 2,62 |
| 31.12.2017 | 1202 | 465 | 2,58 |
| 31.12.2018 | 1209 | 463 | 2,61 |
| 31.12.2019 | 1195 | 466 | 2,56 |
| 31.12.2020 | 1201 | 468 | 2,57 |
| 31.12.2021 | 1207 | 472 | 2,56 |
| 31.12.2022 | 1230 | 480 | 2,56 |
| 31.12.2023 | 1236 | 488 | 2,53 |

3.2 Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Raitenbuch

Reserven im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raitenbuch sind neben der rund 1,2 ha großen Fläche des gegenständlichen Bebauungsplans noch rund 3,6 ha an zusätzlichen Wohnbauflächenreserven dargestellt.

Ansonsten sind im FNP in den übrigen Gemeindeteilen keine nennenswerten Wohnbauflächenreserven mehr vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut wären.

Verfügbare Bauplätze in Baugebieten

Weder in Raitenbuch noch in den Ortsteilen Bechthal und Reuth am Wald stehen der Gemeinde noch Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung. Die noch unbebauten Bauplätze in den Baugebieten „Raitenbuch Süd“, „Bechthal Süd“ und „Reuth am Wald Ost“ befinden sich alleamt in privater Hand.

Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Die Gemeinde Raitenbuch ist grundsätzlich bestrebt, Baulücken in Baugebieten sowie sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Die Nutzung und Erschließung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenzialen ist dabei jeweils abhängig von der Flächenverfügbarkeit. Die aufgrund der geringen Gemeindegröße überwiegend persönlich durchgeführte Eigentümeransprache zeigte im Allgemeinen eine sehr geringe Verkaufsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern.

⁵ <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/> Online-Werteabfrage 01.08..2024

Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit wurden die zuletzt ausgewiesenen Bauplätze seitens der Gemeinde Raitenbuch in der Regel mit Bauzwang verkauft, um eine private „Bevorratung“ von Bauland zu verhindern.

Zur Intensivierung der Bestrebungen im Hinblick auf eine verbesserte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Gemeinde im Jahr 2023 einen umfassenden Vitalitäts-Check (VC) im Rahmen „Innen statt Außen“ in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) durchführen lassen. Hierin erfolgte unter anderem eine systematische Ersterfassung der Innenentwicklungspotenziale mit Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank (FMD). Darüber hinaus ist eine Schulung der Gemeindeverwaltung zur dauerhaften Pflege und Nutzung der Instrumente VC und FMD vorgesehen. Mit diesen Werkzeugen soll die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zukünftig erleichtert werden, so dass zumindest mittelfristig eine Verbesserung der „Aktivierungsrate“ zu erwarten ist.

Im Zuge des Vitalitäts-Checks wurden im Jahr 2023 alle Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Raitenbuch erfasst. Dabei hat sich gezeigt, dass vor allem im Hauptort Raitenbuch mit 13 klassischen Baulücken eine große Anzahl unbebauter Bauplätze vorhanden ist. Zusätzlich gibt es 11 Leerstände (Wohnen und Landwirtschaft) im Altort, die theoretisch als Wohnraumpotenzial zur Verfügung stehen. In Reuth am Wald wurden im Jahr 2023 insgesamt 9 klassische Baulücken und 2 leerstehende Hofstellen (mit Wohnraumpotenzial) erfasst. In Bechthal sind 5 Baulücken und 3 Leerstände vorhanden.

Insgesamt stehen damit im Gemeindegebiet 27 klassische Baulücken und 16 Leerstände für eine potenzielle Wohnnutzung zur Verfügung, also theoretisch 43 Wohneinheiten. Diese sind jedoch aktuell vollständig in privater Hand und können nur peu à peu über einen langen Zeitraum aktiviert werden.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die gegenwärtige Baulandnachfrage nicht allein durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Die Gemeinde Raitenbuch hält daher die aktuell geplante Baugebietserweiterung im Süden von Raitenbuch auf Grundlage des rechtsgültigen FNPs für sinnvoll und notwendig, um den Baulandbedarf der eigenen Bevölkerung zu erfüllen und Abwanderungen zu vermeiden.

3.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Wie bereits erwähnt, wird für die vorliegende Bedarfsprognose ein Planungshorizont von 10 Jahren angenommen. Als Ausgangsjahr wird das entsprechend der Verfügbarkeit statistisch erhobener bzw. ermittelter Strukturdaten das Jahr 2023 herangezogen. Die Ermittlung erfolgt somit für den Zeitraum von 2023 bis 2033. Für den Bebauungsplan, dessen Inkrafttreten im Zeitraum 2024/25 und Fertigstellung der Erschließung im Jahr 2026 angestrebt wird, bedeutet dies einen Planungshorizont von ca. 7-8 Jahren.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraum ergibt sich maßgeblich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs. Darüber hinaus wird aufgrund der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgröße seit dem Jahr 2013 ein gewisser Auflockerungsbedarf angesetzt, da die Belegungsdichte aktuell deutlich über dem Landkreis-Durchschnitt liegt und hier mittel- bis langfristig eine Annäherung zu erwarten ist.

Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs

Der Wohnbauflächenbedarf wird ermittelt über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (38 EW) und der für das Zieljahr 2033 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,46 EW/WE (gerundet):

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{38 \text{ EW}}{2,46 \text{ EW/WE}} \approx 15 \text{ WE}$$

Auflockerungsbedarf

Die erwartete, zukünftige Haushaltsgröße beträgt 2,46 EW/WE. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2023 vorhandene Bevölkerung von 1.236 EW am Ende des Prognosezeitraums nachfolgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten (gerundet):

$$G_{WE,erf.} = \frac{1236 \text{ EW}}{2,43 \text{ EW/WE}} \approx 509 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den (theoretischen) Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 509 \text{ WE} - 488 \text{ WE} = 21 \text{ WE}$$

Gesamtbedarf an Wohneinheiten

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2033 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$\begin{aligned} B_{WE,Gesamt} &= B_{WE,Zuwachs} + B_{WE,Auflocker} \\ \rightarrow B_{WE,Gesamt} &= 15 \text{ WE} + 21 \text{ WE} = 36 \text{ WE} \end{aligned}$$

3.4 Fazit

Als Ergebnis der vorangegangenen Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich in der Gemeinde Raitenbuch für den Prognosezeitraum bis 2033 ein Wohnraum- bzw. Wohneinheitenbedarf von **36 Wohneinheiten**.

Da die Gemeinde über keine erschlossenen Bauplätze in Baugebieten mehr verfügt, stehen zur Deckung dieses Bedarfs derzeit nur die im Jahr 2023 erfassten Innenentwicklungspotenziale mit einem kurz- bis mittelfristigen Potenzial von 43 Wohneinheiten in Form von Baulücken und Leerständen zur Verfügung.

Aufgrund der Erfahrung aus der Vergangenheit wird angenommen, dass bis zum Jahr 2033 maximal 20 % dieser Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können, also rund 9 Wohneinheiten. Dies entspricht der Aktivierung von etwa einer Baulücke bzw. eines Leerstands pro Jahr.

Es verbleibt damit ein Bedarf von ca. 25 Wohneinheiten bis zum Jahr 2033.

Mit dem Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ werden 15 Bauparzellen für Wohnbebauung ausgewiesen. Unter der Annahme, dass auf 20 % der Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser entstehen, ergibt sich eine Summe von rund 18 Wohneinheiten in Raitenbuch.

Damit verbleibt nach dem angewandten Rechenmodell ein Defizit von 7 Wohneinheiten bis 2033. Aufgrund der Unsicherheiten bei Bevölkerungsprognosen wird empfohlen, zunächst die Entwicklung der kommenden Jahre zu beobachten und dann anhand einer Neubewertung um das Jahr 2030 zu entscheiden, ob gegebenenfalls frühzeitig eine erneute Erweiterung des Baugebiets „Raitenbuch Süd“ nach Süden anzustreben ist.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ein städtebauliches Rahmenkonzept für die Entwicklung der gesamten, derzeit im FNP dargestellten Wohnbaufläche im Süden von Raitenbuch erstellt. Das Gesamtkonzept sieht eine Entwicklung in vier Planungsabschnitten vor, wobei der vorliegende Bebauungsplan den Planungsabschnitt 1 darstellt. Dieser schließt im Norden unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung von Raitenbuch an und wird mittels einer Stichstraße von der Eckerleinstraße im Osten erschlossen. Für eine künftige Weiterentwicklung in südlicher Richtung sind im Bebauungsplan entsprechende Anschlüsse vorgesehen.

Das geplante Neubaugebiet wird in 15 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 555 und 640 m² gegliedert. Die gewählte Parzellierung mit kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen zielt auf eine effiziente und sozialverträgliche Baulandnutzung ab und berücksichtigt dabei den ländlichen Charakter des Planungsgebiets. Städteplanerisches Ziel ist hier der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen ländlich-dörflichen Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern und gartenreichen, gut durchgrüntem Grundstücken.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland, in erster Linie für die örtliche Bevölkerung.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den fest-

gesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die städtebauliche Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden, wobei das zweite Vollgeschoss in vielen Fällen ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. Wie auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet werden daher im gesamten Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

Hierbei werden in Abhängigkeit der Geschossigkeit (E+I oder E+D) unterschiedlicher Vorgaben zur Wandhöhe und zur Dachgestaltung getroffen. Diese werden in Kapitel 4.6 erläutert.

Um das Entstehen größerer, städtebaulich unpassender Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 je Wohngebäude begrenzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Hausgruppen (Reihenhäuser) wären in der städtebaulichen Umgebung und Ortsrandlage unangemessen und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist („Baufenster“). Die Baufenster werden parzellenübergreifend festgesetzt und relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine gewisse Flexibilität zu gestatten.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu beachten.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude

Um den Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudeplanung einzuräumen, werden die Standorte von Garagen nicht zwingend festgesetzt.

Um für kleinere Baukörper eine Grenzbebauung zu ermöglichen, sind Garagen, Carports und Nebengebäude nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung bzw. Überschreitung der Baugrenze ist jedoch unzulässig.

Um Behinderungen und Gefährdungen des Straßenverkehrs durch ein unmittelbares Ausfahren aus der Garage auf die Straße zu vermeiden, ist zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ein nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Stellplatznachweis

Zur Vermeidung einer Belastung der Erschließungsstraßen durch zu viele parkende Fahrzeuge wird die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen angestrebt. Zu diesem Zweck sind auf den privaten Baugrundstücken

für die erste Wohneinheit jeweils mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Für jede weitere Wohnung ist mindestens ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

4.5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Flächenbefestigung

Zur Förderung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.), soweit dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der Fläche widerspricht.

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 BayBO).

Versickerung von Niederschlagswasser

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Dach-, Hof-, und Fahrflächen auf dem jeweiligen Grundstück in den Untergrund zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Grundstücksentwässerung einschließlich Versickerungsanlagen ist im Bauantrag darzustellen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen können die im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds herangezogen werden (siehe Lageplan in Anlage 2 zur Begründung). Zur Verbesserung der Versickerungsleistung wird empfohlen, Sickerpackungen/Rigolen aus grobkörnigem Schotter („Schroppen“) einzubauen, die bis zum Horizont des anstehenden Kalksteinfels' in einer Tiefe von ca. 1,50 bis 1,80 m reichen (vgl. auch Kapitel 5.2).

Durch die dezentrale Versickerung wird das Regenwasser ortsnah in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und damit die Grundwasserneubildung gefördert (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hiermit wird insbesondere auch auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der unter anderem zu längeren Trockenperioden und Dezimierung der Grundwasserreserven führen kann.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung und Wandhöhe

Die Gemeinde Raitenbuch möchte die ortstypischen Gegebenheiten beibehalten. Deshalb werden die zulässigen Dachformen auf traditionell landschaftstypische Satteldächer (SD) beschränkt.

Hinsichtlich der Dachneigung und zulässigen Wandhöhe werden zwei Gebäudetypen unterschieden (vgl. Regelzeichnung auf dem Planblatt):

Gebäudetyp 1 beinhaltet Jura-Häuser (E+D mit erhöhtem Kniestock) sowie zweigeschossige Häuser (E+I) bis zu einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m. Die zulässige Dachneigung beträgt hierbei 22 bis 34°.

Gebäudetyp 2 beinhaltet erdgeschossige Bauweisen mit entsprechend steilerem Satteldach bei geringerer Wandhöhe („Fränkisches Haus“). Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt dabei 4,20 m, die zulässige Dachneigung 35 bis 48°.

Die Wandhöhe im Sinne des Bebauungsplans ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Im Hinblick auf einen schlanken Bebauungsplan wird von Festsetzungen zur Kniestockhöhe abgesehen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind neben den vorgenannten Satteldächern auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung von Satteldächern hat mit Dachziegeln oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtönen zu erfolgen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind darüber hinaus auch andere Materialien und Farbtöne zur Dacheindeckung zulässig.

Aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen wird für Flachdächer auf Garagen und Carports eine Dachbegrünung empfohlen.

Dachaufbauten, Anbauten

Die Errichtung von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben (mit Pultdach) wird zugelassen. Der First bzw. das obere Ende der Gauben muss dabei aus gestalterischen Gründen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.

Gebäudefassaden

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Zum Schutz des Ortsbildes werden für den Anstrich gedeckte Farben vorgeschrieben und grelle Farben ausgeschlossen. Ebenso wird die Errichtung von typischen Blockhäusern aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) ausgeschlossen. Hierdurch soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Einfriedungen

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Gesamthöhe von Einfriedungen maximal 1,30 m über Straße bzw. Gehweg betragen. Hierdurch sollen negative optische Auswirkungen und Sichtbehinderungen im Verkehrsraum vermieden werden.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Höhere Mauern oder Gabionen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur abschnittsweise, mit Einzelmauerlängen von maximal 2,00 m und Zwischenräumen von mindestens 4,00 m zum nächsten Mauerabschnitt, zulässig. Durchgehende Mauern zum Straßenraum sollen auf diese Weise verhindert, aber gleichzeitig ein gewisser Gestaltungsspielraum offengehalten werden.

4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das geplante Baugebiet verschiebt den bisherigen Ortsrand von Raitenbuch in südwestliche Richtung. Ziele der grünordnerischen Gestaltung sind insbesondere die Bildung einer wirkungsvollen Randeingrünung und eines positiven Übergangs in die freie Landschaft am Ortsrand von Raitenbuch sowie die Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets. Des Weiteren werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Der im Plan dargestellte Apfelbaum an der Eckerleinstraße am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist langfristig zu erhalten. Auch die Lärche an dem Wegekreuz an der Eckerleinstraße sollte aus gestalterischen Gründen (Markierung der Bedeutung des Wegekreuzes) erhalten werden. Bei Abgängigkeit sollte die Lärche durch einen heimischen Laubbaum ersetzt werden. Die Bäume sowie angrenzende Bäume und Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen während angrenzender Bautätigkeiten zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für die markante Winter-Linde an der Feldkapelle außerhalb des Geltungsbereichs östlich der Eckerleinstraße. Jegliche Ablagerungen, Parken, Befahren u.ä auf der Fläche sind zu unterlassen.

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Übergang zur freien Landschaft eine Heckenpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot B) auf privaten Flächen zur Randeingrünung vorgesehen. Es ist eine gemischte, mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Um ein städtisch-steriles Bild zu vermeiden sowie aus ökologischen Gründen sind geometrische Schritthecken nicht zulässig. Im Falle einer künftigen Siedlungserweiterung nach Süden entfällt das Pflanzgebot B in dieser Richtung. Als Grünzäsur und Gliederung zwischen den Siedlungsflächen sowie zur Abschirmung der privaten Gartenflächen untereinander, ist eine entsprechende Heckenpflanzung dennoch anzustreben.

Entlang der Eckerleinstraße wird eine schmale Grünfläche festgesetzt. Als Ergänzung der bestehenden Bäume sind mindestens zwei heimische, standortgerechte Laub- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen (Pflanzgebot A). Die Bäume ergänzen die (aktuell sehr lückige) Obstbaumreihe entlang der Eckerleinstraße und stellen künftig eine Grünstruktur im neuen Ortseingangsbereich sowie eine Eingrünung der neuen Siedlungsfläche dar. Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten sind weitere drei standortgerechte, heimische Laubbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Zusammen mit dem Wendeplatz ergibt sich eine Platzsituation, die durch die Bäume gefasst und gegliedert wird. Neben diesen gestalterischen Aspekten, dienen die Laubbäume künftig auch der Beschattung der Verkehrsflächen und der Stellplätze sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² auf privaten Grundstücken festgesetzt (Pflanzgebot C). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen. Wünschenswert wäre jedoch eine anteilige Pflanzung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Straßenraumeingrünung und Beschattung der Verkehrsflächen sowie zur Gliederung des langgestreckten Straßenraums.

Mit der Festsetzung, nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen oder zu bepflanzen sowie dem Verbot großflächiger Stein- oder Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² pro Parzelle, wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Reduzierung aufheizender Flächen und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet (Maßnahme zur Klimafolgenanpassung). Die Festsetzung fördert gleichzeitig aber auch eine dem ländlichen

Planungsraum angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen und dient damit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die in den Pflanzlisten genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laubgehölze dar. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft wird bewusst auf die Verwendung heimischer Arten Wert gelegt und fremdländische sowie invasive Arten, insbesondere nicht heimische Koniferen und immergrüne Arten, werden ausgeschlossen. Damit wird einerseits dem ländlichen Charakter im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen und andererseits werden Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten geschaffen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

4.8 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 2 zeigt die festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Bebauungsplans „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“

Tabelle 2: Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

| Flächennutzung | Flächenanteil | Fläche absolut |
|--|----------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (Netto-Bauland) | 74,3 % | 9.042 m ² |
| Verkehrsflächen | 18,3 % | 2.225 m ² |
| Versickerungsmulden | 2,9 % | 356 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 4,5 % | 549 m ² |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 100,0 % | 12.172 m² |

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt von Osten über die Ortsstraße „Eckerleinstraße“, welche im Norden an die „Hauptstraße“ (St 2228, Ortsdurchfahrt Raitenbuch) angebunden ist.

Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über eine geradlinige Stichstraße, die nach ca. 165 m in einen abschließenden Wendeplatz mit einem Durchmesser von 16,00 m mündet. Im Hinblick auf künftige Erweiterungen des Baugebiets gemäß FNP sind zusätzlich zwei Anschlussäste nach Süden vorgesehen, die vorläufig an der südlichen Geltungsbereichsgrenze enden.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs erfolgt eine Anbindung vom Wendeplatz zu dem bestehenden Feldweg am nördlichen Geltungsbereichsrand. Hierdurch soll in erster Linie eine fußläufige Verbindung zur „Holzgasse“ weiter westlich geschaffen werden. Um unnötigen Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird empfohlen, diese Strecke mittels eines Absperrpfost-

tens für Kraftfahrzeuge zu sperren und lediglich als „Notzufahrt“ für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu öffnen.

In östlicher Richtung wird der bestehende Feldweg am nördlichen Geltungsbereichsrand aufgelassen und in Bauland umgewandelt. **Als Ersatz für diesen ehemaligen Flurbereinigungsweg ist im Verfahren „Ländliches Kernwegenetz Rezattal-Jura“ der Ausbau des südlich gelegenen Limeswegs (Fl.-Nr. 196 u. a., Gmkg. Raitenbuch) als landwirtschaftlicher Kernweg vorgesehen.**

Der öffentliche Straßenraum der neu geplanten Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,50 m geplant. Die Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m Fahrbahn und wird von einer 2,50 m breiten Versickerungsmulde begleitet, an die wiederum ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m anschließt. Straße und Gehweg entwässern somit direkt in die Versickerungsmulde, welche mit einer darunterliegenden Schotterrigole ausgeführt wird. Für die Zufahrt zu den nördlichen und westlichen Baugrundstücken sind insgesamt acht, jeweils 6,00 m breite Querungen der Versickerungsmulde vorgesehen. Die Grundstückseinfahrten sind in diesen Bereichen somit festgelegt und können nicht verschoben werden.

Zwischen den vorgenannten Grundstückszufahrten sind drei Längsparkstreifen mit jeweils drei Pkw-Stellplätzen festgesetzt. Diese Parkbuchten ragen 1,50 m in die Versickerungsmulde und 1,00 m in die Fahrbahn hinein und werden in Rasenfugenpflaster ausgeführt, um auch hier eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen. Die Fahrbahn wird in diesen Bereichen auf 3,50 m verengt, wodurch eine „Schlauch-Wirkung“ in der relativ langen und geradlinig verlaufenden Erschließungsstraße vermieden und gleichsam eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt wird. Drei weitere Stellplätze werden im Bereich der Grünfläche am Wendepunkt angeordnet, so dass für den ruhenden Verkehr insgesamt 12 öffentliche Parkplätze im Baugebiet zur Verfügung stehen. Durch die hohe Anzahl an öffentlichen Stellplätzen soll insbesondere auch ein Parken in den Versickerungsmulden vermieden werden.

Über die geplanten Erschließungsstraßen sind alle Bauparzellen verkehrstechnisch erschlossen. Straßenbreiten, Kurvenradien und Wendepunkte sind ausreichend bemessen, um eine ungehinderte Befahrung auch für Lastkraftwagen zu gewährleisten. Insbesondere wird somit eine problemlose Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllabfuhr und Winterdienst sichergestellt.

5.2 Entwässerung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Bestehende Verhältnisse

Raitenbuch wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert. Das Abwasser (Mischwasser) von Raitenbuch wird über das örtliche Mischwasserkanalnetz zum ehemaligen Kläranlagenstandort im Nordosten der Ortschaft geleitet. Von dort aus wird das Mischwasser in die neue, vollbiologische Zentralkläranlage des Abwasserzweckverbands Jura bei Gersdorf übergeleitet.

Die neue Kläranlage ist für ca. 4.900 EW ausgelegt, um das Abwasser der drei Gemeinden Burgsalach, Raitenbuch und Nennslingen aufnehmen und gemäß dem Stand der Technik behandeln zu können. Für die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Schmutzwasserbeseitigung des Neubaugebiets

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse ist geplant, das Neubaugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und entsprechend dem natürlichen Gefälle zum nordwestlichen Rand der Bauflächen geleitet. Von hier aus wird ein Schmutzwasserkanal im Bereich des vorhandenen Wirtschaftswegs Fl.-Nr. 207 nach Westen bis zur Holzgasse geführt, wo das Schmutzwasser in den vorhandenen gemeindlichen Mischwassersammler eingeleitet werden kann.

Über das weiterführende, gemeindliche Mischwasserkanalnetz wird das Abwasser zur Reinigung in die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Jura in Gersdorf geleitet (vgl. oben).

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt dabei über den Stauraumkanal Raitenbuch West, der laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts (WWA) Ansbach vom 03.09.2024 in seiner bestehenden Form nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind bereits geplant und sollen zeitnah ausgeschrieben und umgesetzt werden. Da die Erschließung des Neubaugebiets mindestens das Jahr 2025 in Anspruch nehmen wird, ist mit einem Erstbezug von Wohnhäusern und damit dem ersten Schmutzwasseranfall frühestens ab Mitte 2026 zu rechnen. Bis dahin wird auch der Stauraumkanal Raitenbuch West saniert sein, so dass spätestens bis zur Einleitung von Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet die Mischwasserbehandlung nach dem Stand der Technik sichergestellt sein wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Hierbei wurde bei drei Rammkernsondierungen im Bereich des geplanten Neubaugebiets Kalkstein in Tiefen von 1,50 bis 1,80 m. Unmittelbar darüber befindet sich eine Auflage aus kiesigem und weiter oben aus schluffigem Ton.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden insgesamt 9 Sickerversuche in Bagger-schürfen durchgeführt. Bei Schurftiefen von ca. 1,50 m wurden Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $k_f = 4,46 \times 10^{-6}$ und $1,61 \times 10^{-4}$ ermittelt. Der überwiegende Teil der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegt im Bereich guter bis sehr guter Versickerungsfähigkeit (zwischen 1×10^{-5} und 1×10^{-4}). Die Lage und die Ergebnisse der Sickerversuche sind in Anlage 2 (Lageplan Durchlässigkeitsbeiwerte) dargestellt.

Angesichts der relativ guten Versickerungsfähigkeit des karstigen Untergrunds wird eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort angestrebt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird oberflächlich in eine straßenbegleitende Versickerungsmulde eingeleitet und über ein hydraulisch verbundenes Mulden-Rigolen-System in den Untergrund versickert. Die öffentlichen Parkplätze werden mit Rasenfugenpflaster oder einem vergleichbaren, durchlässigen Pflaster befestigt. Darüber hinaus kann erforderlichenfalls die öffentliche Grünfläche nördlich des Wendeplatzes zur Versickerung von Regenwasser genutzt werden.

Das auf den privaten Dach-, Hof- und Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem ist auf dem jeweiligen Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Grundstücksentwässerung einschließlich Versickerungsanlagen ist im Bauantrag darzustellen. Als Orientierungswerte für die Bemessung der Versickerungsanlagen können die im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds herangezogen werden (siehe Lageplan in Anlage 2). Da der Untergrund hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit eine gewisse Inhomogenität aufweist, wird denn Bauherren jedoch empfohlen, am geplanten Standort der Versickerungsanlage einen separaten Sickerversuch durchzuführen. Kleinräumig ungünstige Durchlässigkeitsbeiwerte können in der Regel durch kleinere Verschiebung der Versickerungsanlagen und Einbau einer groben Schotterpackung bis zum anstehenden Kalkstein in der Regel gut ausgeglichen werden. Letztere wird in jedem Fall empfohlen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine separate Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen. Für die Einleitung des gesammelten Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen und einzuholen.

Private Flächenbefestigung

Vor dem Hintergrund des vorbeschriebenen Entwässerungskonzepts mit dezentraler Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.), soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht.

Regenwasserzisternen

Darüber hinaus wird den Bauherren die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung – insbesondere beim Bau von sogenannten Grauwasseranlagen – wird hingewiesen.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund-, Schicht- oder Stauwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen anzuzeigen und eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung einzuholen.

Falls Grund-, Schicht- oder Stauwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Ableitung von Grund-, Schicht- oder Stauwasser über Drainagen in die gemeindliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Oberirdische Gewässer sind im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt auf der Jura-Hochfläche der Südlichen Frankenalb und weist eine geringe

Geländeneigung von ca. 2 bis 3 % in westlicher Richtung auf. Die „Eckerleinstraße“ am östlichen Rand des Geltungsbereichs bildet einen relativen Hochpunkt von dem aus das Gelände mit geringer Neigung nach Westen und nach Osten abfällt. Südlich des Geltungsbereichs beginnt das Gelände nach Südwesten zu fallen.

Es sind somit keine flächenmäßig bedeutsamen Einzugsflächen oberhalb des Baugebiets vorhanden. Ein erhöhtes Hochwasser- oder Sturzflutrisiko kann daher für das geplante Wohnbaugebiet nicht erkannt werden. Das Überflutungsrisiko für die Bauflächen wird als gering eingeschätzt.

Dennoch kann es innerhalb der geplanten Bauflächen – wie in allen Siedlungsgebieten – in Folge von Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Sturzfluten und Überflutungen kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 bis 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohnbaugebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Burgsalacher Juragruppenwasserversorgung sichergestellt. Das Versorgungsnetz der Ortschaft ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob der erforderliche Löschwasserbedarf für das Baugebiet aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann. Andernfalls ist eine zusätzliche Löschwasserreserve durch die Gemeinde bereitzustellen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH (N-ERGIE) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung, vornehmlich im Bereich der Gehwege. Die N-ERGIE ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Ebenso sind bei der Planung und Verlegung der Versorgungskabel die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte zu beachten und 2,50 m Mindestabstand einzuhalten.

Für die Stromversorgung des Neubaugebiets wird die Errichtung einer Transformatorenstation durch die N-ERGIE Netz GmbH erforderlich. Im Vorfeld der Planung wurde gemeinsam mit dem Versorgungsträger ein geeigneter Standort festgelegt, der im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und festgesetzt ist.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Dieses ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Ebenso sind bei der Planung und Verlegung der Kabel die Bestandsbäume sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte zu beachten und 2,50 m Mindestabstand einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.6 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist.

Der Wendeplatz im Westen des Baugebiets ist mit einem Durchmesser von 16 m ausreichend dimensioniert, um das Wenden von Müllfahrzeugen mittels ein- bis zweimaligem Zurücksetzen zu ermöglichen. Auf eine größere Dimensionierung als flächenintensiver Wendekreis (zum Wenden in einem Zug) wurde aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden verzichtet (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes ist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Zeitraum 2025/2026 vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu beantragen. Entsprechende Antragsunterlagen auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA Merk- und Arbeitsblätter) sind von einem qualifizierten Ingenieurbüro zu erstellen und durch die Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.

6 Natur und Umwelt

Wie in Kapitel 1.3 ausführlich dargelegt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Erweiterung I - Raitenbuch Süd“ auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt.

Die gemäß § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB führt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan u.a. aufgrund der GRZ von 0,3 sowie der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB wird demnach im gegenständlichen Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ferner entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine Bestätigung dieser Einschätzung durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen steht aktuell noch aus.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine kurze Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht.

Für den Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ wurde durch Herrn Diplom-Biologen Richard Radle (ÖkoloG, Roth) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um frühzeitig mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen berücksichtigen und vermeiden zu können. Die Unterlage ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt. Eine Zusammenfassung der relevanten Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Die Gemeinde Raitenbuch und damit auch der Geltungsbereich liegen vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“ mit besonderer Funktion als Erholungsgebiet. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die nächstliegende Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ verläuft etwa 470 m südwestlich des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 6).

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden (vgl. Abbildung 6).

Auswirkungen auf Schutzgebiete oder Biotopstrukturen der Bayerischen Biotopkartierung durch die geplante Bebauung können ausgeschlossen werden.



Abbildung 6: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen (Bayern-Atlas plus, abgerufen am 25.07.2024)
 (orange Schraffur = Naturpark
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 hell- bis mittelrosa Flächen = Biotopkartierung ohne und mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen
 rote Umrandung = Geltungsbereich)

6.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich kann Raitenbuch der "Hochfläche der Südlichen Frankenalb" als Untereinheit der "Südlichen Frankenalb" zugeordnet werden.

Geologisch betrachtet besteht die Hochebene aus einer fast ebenen, hochgehobenen Weißjura-Platte (Malm) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein, die im Planungsgebiet von tertiären bis quartären Ablehmablagerungen überdeckt ist (ABSP und Geologische Karte von Bayern, 1:500.000 und 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden aus (schufführendem) Schluff bis Ton gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000).

Laut Aussage des Bergamts Nordbayern liegt das Planvorhaben in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Kenntnisse über Altlasten(verdachts)flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach vor.

Die Kalk-, Mergel- und Dolomitsteine stellen Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten dar. Das Filtervermögen und damit die Schutzfunktion sind sehr gering. Das Grundwasservorkommen weist lokale Bedeutung auf. Die Ablehmab-

lagerungen der Deckschicht zeigen äußerst geringe bis sehr geringe Porendurchlässigkeit und damit überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. (Hydrogeologische Karte 1:500.000 und 1:100.000).

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der Umgebung nicht vorhanden.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen um Raitenbuch besitzen Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der geringen Geländeneigung in westliche Richtung sowie der lockeren Bebauung der randlichen Siedlungsflächen von Raitenbuch weist der Geltungsbereich keine signifikante Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für die heutigen Siedlungsflächen auf.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden)⁶.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 können, einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung, etwa 0,66 ha, d.h. etwas über die Hälfte des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. Für die nicht überbauten Flächen ist mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, die weiterhin Funktionen für Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können.

Eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücken sowie die Festsetzung zu (teil-)versickerungsfähigen Flächenbefestigungen im privaten Bereich (vgl. Ziff. 1.8 und 1.9 Bebauungsplansatzung) erreicht. Mit der Empfehlung von Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung oder auch zur Verwendung als hauswirtschaftliches Brauchwasser werden die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont (vgl. Ziff. 4.3). Des Weiteren sind die nicht überbauten privaten Gartenflächen gemäß Ziffer 3.3 der Satzung wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. In Verbindung mit dem Verbot großflächiger Stein-/Kiesbeete über 2 m² werden dadurch einerseits die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert, andererseits werden lokale Aufheizungseffekte reduziert. Auch, für Flachdächer empfohlene, Dachbegrünungen (vgl. Ziff. 2.2.2) mindern Abflussspitzen und können einen positiven Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung leisten und die Aufheizung von Dachflächen im Sommer minimieren.

Im Zusammenspiel der Maßnahmen wird Niederschlagswasser im natürlichen Wasserhaushalt gehalten, werden die Oberflächenwasserkanäle entlastet und der Abfluss gedrosselt.

Damit kann auch das Gefahrenpotential von abfließendem Starkregen reduziert werden. Schutzmaßnahmen sollten dennoch im Rahmen der Eigenvorsorge berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.1).

⁶ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

Positive Auswirkungen auf das Mikroklima werden auch mit der geplanten Durchgrünung des Baugebiets erreicht. Bäume, insbesondere mittel- bis großkronige Laubbäume, können durch Verschattung die Aufheizung befestigter Flächen an Sommertagen reduzieren, mindern den Regenwasserabfluss, haben einen gewissen kühlenden Effekt durch Verdunstungskälte und binden Stäube und Feinpartikel. Auch die eingrünenden Heckenpflanzungen können in gewissem Maße Stäube und Feinpartikel aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen binden. Die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch künftig als Kaltluftentstehungsflächen als klimatische Ausgleichsflächen dienen, aufgrund der Topografie ist der Luftaustausch jedoch gering.

Durch die überwiegend vorgeschlagene Süd- bis Südwest-Ausrichtung der Dachflächen wird die Nutzung von Solarenergie begünstigt und damit die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie gefördert. Hierdurch können die allgemeinen CO₂-Emissionen verringert und damit ebenfalls dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft und werden damit insgesamt als gering eingestuft.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Raitenbuch im Übergang der Siedlungsfläche zur landwirtschaftlichen Flur. Das Planungsgebiet wurde am 13.05.2024 begangen. Nachfolgende Abbildungen 7 bis 11 geben einen Eindruck des Geltungsbereichs und der angrenzenden Flächen wieder.



Abbildung 7: Luftbild des Planungsgebiets (Bayern-Atlas plus, Befliegung 25.06.2023) (rote Umrandung = Geltungsbereich)



Abbildung 8: östlicher Rand des Geltungsbereichs (Eckerleinstraße), Vordergrund der als Erhalt festgesetzte Apfelbaum, Hintergrund markante Linde an der Kapelle, 13.05.2024



Abbildung 9: Blick über den Geltungsbereich nach Westen, Vordergrund Wegkreuz mit Lärche, 13.05.2024



Abbildung 10: Nördlicher Rand des Geltungsbereichs Richtung Westen, 13.05.2024



Abbildung 11: Blick über den Geltungsbereichs Richtung Südosten, 13.05.2024

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Acker bewirtschaftet, auf den westlichen Teilflächen war im Mai 2024 eine Zwischenfrucht angesät. Am nördlichen Rand verläuft ein Betonweg. Zwischen dem Weg und den Ackerflächen liegt ein schmaler, grasreicher Saumstreifen. Der schmale Grünstreifen nördlich des Wegs wird regelmäßig gemäht. Im Norden schließen die Ziergartenflächen des angrenzenden Wohngebiets an den Geltungsbereich an. Das bestehende Wohngebiet ist mit Hecken und Bäumen, darunter teilweise alte, markante Einzelbäume, gut eingegrünt. Die Gehölze setzen sich sowohl aus immergrünen und Ziergehölzen wie Thuja, Eibe, Forsythie, Flieder, Essigbaum zusammen, als auch aus Hainbuche, Kirschbaum, Haselnuss, Rotem Hartriegel, Winter-Linde und Walnuss. (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11). Aufgrund des Alters und der vorhandenen Strukturen bieten die Gärten, je nach Gestaltung Lebensraum und Nahrungshabitat für Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger. Im Rahmen der saP konnten mehrere Vogelarten in den angrenzenden Gärten erfasst werden, z. B. Goldammer, Haussperling, Star.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die asphaltierte Eckerleinstraße an. Im Verkehrsbeleitgrünstreifen zwischen Ackerfläche und Straße wächst ein mittelalter Apfelbaum. Der Baum weist Morschungen und abgebrochene Äste mit Spalten auf. Weiter südlich außerhalb des Geltungsbereichs wächst ein weiterer Apfelbaum, der mehrere Morschungen und kleine Höhlen aufweist. In den Obstbäumen wurden im Rahmen der saP z.B. Goldammer als Brutvogel nachgewiesen. Auch Fledermäuse können die Bäume zum Überlagern nutzen.

Im Kreuzungsbereich mit dem Betonweg wächst eine Lärche an dem Wegekreuz. Östlich der Eckerleinstraße schließt ebenfalls Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Ziergärten sowie im Nordosten eine Grünfläche mit Kapelle und einer alten, markanten Winter-Linde an.

Die Flächen südlich des Geltungsbereichs werden als Ackerflächen intensiv bewirtschaftet, die Fläche westlich als mäßig intensives Grünland.

Der direkte Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven Ackernutzung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Niststandorte von Bodenbrütern konnten im Rahmen der saP im Geltungsbereich und direkt angrenzend nicht nachgewiesen werden. Außerhalb der Eingriffskulisse, auf den landwirtschaftlichen Flächen weiter südlich wurde ein Feldlerchenrevier erfasst. Dieses liegt außerhalb der Wirkzone des Eingriffs einschließlich der Kulissenwirkung.

Höherwertig sind der Obstbaum am östlichen Rand und die schmalen Saumstreifen zwischen Acker und Verkehrswegen, die Habitatstrukturen für verschiedene Vogelarten, Insekten, Fledermäuse u.a. bieten.

Der Obstbaum wird über ein Erhaltungsgebot sowie über die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme gesichert (vgl. Ziff. 3.1 Bebauungsplansatzung und Vermeidungsmaßnahme V-M 3). Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Baum vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen betreffen auch die Lärche und bei Bedarf an den Geltungsbereich angrenzende Bäume, insbesondere auch die markante Linde an der Kapelle und den weiter südlich liegenden Obstbaum.

Um insbesondere baubedingte Störungen potentieller Brutplätze zu vermeiden, ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr freizumachen (Vermeidungsmaßnahme V-M 1). Des Weiteren werden über die Vermeidungsmaßnahme V-M 2 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten festgesetzt.

Sonstige Arten wie Fledermäuse, Schwalben oder Greifvögel, die das Planungsgebiet als Nahrungsgäste aufsuchen, können zur Nahrungssuche auf angrenzende Flächen ausweichen. In Abhängigkeit der Gestaltung können auch die künftigen Gartenflächen Nahrungshabitate darstellen und Nistplätze für störungsunempfindliche Vogelarten bieten. Genauere Aussagen zur faunistischen Bedeutung und möglichen Beeinträchtigungen können der saP (vgl. Anlage 1) entnommen werden.

Durch die Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Der Obstbaum wird erhalten, die Gehölzstrukturen im Umfeld sind nicht direkt betroffen. Auch für die Linde an der Kapelle und für den weiter südlich wachsenden Obstbaum an der Eckerleinstraße ist bei ordnungsgemäßer Durchführung der Bautätigkeiten für die Erschließung und Bebauung eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Ablagerungen, Verdichtungen, Befahren o.ä. im Wurzel- und Traufbereich sind zu unterlassen. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Über die Pflanzgebote A bis C werden Hecken- und Baumpflanzungen festgesetzt, die sich langfristig als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger entwickeln können. In Verbindung mit der Anlage von Gartenflächen, dem Ausschluss einiger fremdländischer, steriler Arten sowie dem Verbot großflächiger Stein- und Kiesgärten stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Auch über die zulässige und für Flachdachbaukörper empfohlene Dachbegrünung können Nahrungshabitate v.a. für Insekten und damit in der Folge für insektenjagende Vögel und Fledermäuse entstehen.

Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der angemessenen Größe des Baugebiets sowie der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild um Raitenbuch umfasst die landwirtschaftlich genutzte Hochfläche, einzelne gliedernde Gehölzstrukturen entlang der Straßen und Wege sowie die Waldflächen südlich, südwestlich und nordöstlich des Ortes. Das Planungsgebiet ist geprägt durch den Übergang der Siedlungsfläche in die freie Landschaft. Die angrenzenden Wohngebiete im Norden und Osten werden durch Einzelhausbebauung, Erschließungsflächen und Gartenfläche geprägt. Insbesondere das nördlich anschließende Wohngebiet ist durch Hecken und Einzelbäume gut eingegrünt (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 9 bis Abbildung 11).

Die künftig überbaute Ackerfläche des Geltungsbereichs weist nur geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Ortsbildprägende Strukturen sind die Obstbäume entlang der Eckerleinstraße, das Wegekreuz mit der Lärche sowie nordöstlich die markante Linde und einige markante Bäume in den angrenzenden Gärten. Im Umfeld südlich und südwestlich stellen die Hochspannungsleitungen und mehrere Windräder landschaftsbildbeeinträchtigende Strukturen dar.

Der Apfelbaum an der Eckerleinstraße am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird über ein Erhaltungsgebot gesichert. Über Pflanzgebot A werden innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche zwei Baumpflanzungen zur Ergänzung und Wiederherstellung der ehemaligen Baumreihe festgesetzt. Auf Sicht gesehen wäre die weitere Ergänzung und Wiederherstellung einer durchgängigen Baumreihe entlang der Straße weiter nach Süden wünschenswert. Auch die Lärche an dem Wegekreuz an der Eckerleinstraße sollte aus gestalterischen Gründen (Markierung der Bedeutung des Wegekreuzes) erhalten werden.

Das geplante Wohngebiet schließt südlich an die bestehende Siedlungsfläche von Raitenbuch an und verschiebt damit den Ortsrand in südwestliche Richtung.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nehmen die Gestaltung der angrenzenden bestehenden Gebäude auf. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung einer maximalen First- und Wandhöhe sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer hilft überdimensionierte, unpassende Baukörper zu vermeiden.

Auch die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachdeckung und -aufbauten sowie zur Gestaltung und Höhe der Einfriedung dienen der besseren Eingliederung der geplanten Bebauung in die Umgebung und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung nicht bebaute Flächen zu begrünen und zu bepflanzen und das Verbot großflächiger Stein-/Kiesbeete unterstützen ebenfalls ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild.

Über die festgesetzte Heckenpflanzung (Pflanzgebot B) entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze werden eine gute Eingrünung und ein guter Übergang in die freie Landschaft erreicht. Die festgesetzten Baumpflanzungen der Pflanzgebote A und C erzielen eine angemessene Durchgrünung der geplanten Siedlungsfläche.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Altmühltal, einer Region mit besonderer Erholungsfunktion. Durch Raitenbuch sowie entlang des Limes südwestlich des Ortes verlaufen mehrere Wander-, Fernwander- und Radwege. Damit ist ein intaktes Landschaftsbild von Bedeutung. Der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich direkt hat zurzeit jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Weg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie weitere Wirtschaftswege im Umfeld können zum Spaziergehen und Radfahren in unmittelbarer Ortsnähe genutzt werden. Der Wirtschaftsweg wird durch die künftigen Grundstücke überformt. Jedoch kann die neue Erschließungsstraße die Verbindung zwischen Eckerleinstraße im Osten und Holzgasse im Westen übernehmen. Aufgrund der angemessenen Größe des Baugebiets ist auch keine beeinträchtigende Zunahme der Verkehrsbelegung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Erholungsnutzung in Folge der Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

6.5 Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

In Raitenbuch sind mehrere Gebäude und Objekte in der Denkmalliste erfasst (vgl. Abbildung 13). **Am Rand und in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler:**

- D-5-77-163-10, Flur-Nr. 248/5. Feldkapelle, kleiner Rechteckbau mit Satteldach, 19. Jh.; vor Eckerleinstraße 15.
- D-5-77-163-39, Flur-Nr. 207. Wegkreuz, farbig gefasster Gusseisen-Corpus mit Assistenzfigur, um 1900; an der Eckerleinstraße bei Kapelle.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs steht das Wegkreuz mit der Denkmalnummer D-5-77-163-39. Das Metallkreuz mit farbig gefasstem Gusseisen-Corpus und Assistenzfigur (um 1900), steht auf einem steinernen Sockel. Daneben wächst eine Lärche (vgl. Abbildung 9). Das Kreuz und die Lärche stehen im Grünstreifen zwischen Eckerleinstraße und der ersten

Bauparzelle Nr. 2 (vgl. Planblatt) und können erhalten werden. Bei angrenzenden Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf der östlichen Straßenseite der Eckerleinstraße steht die kleine Feldkapelle Denkmalnummer D-5-77-163-10 (vgl. Abbildung 12). Der kleine Rechteckbau mit Satteldach stammt aus dem 19. Jahrhundert. Neben der Kapelle wächst eine markante, alte Winter-Linde. Kapelle und Linde liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Nutzung der Grünfläche (Fl.-Nr. 248/5, Gmkg. Raitenbuch) für Baustelleneinrichtung, zum Parken, für Ablagerungen u.ä. ist unzulässig.

Abbildung 12:
denkmalgeschützte Feldkapelle
östlich der Eckerleinstraße mit
markanter Winter-Linde



Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG wird hingewiesen.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und unmittelbar angrenzend nicht bekannt (vgl. Abbildung 13).

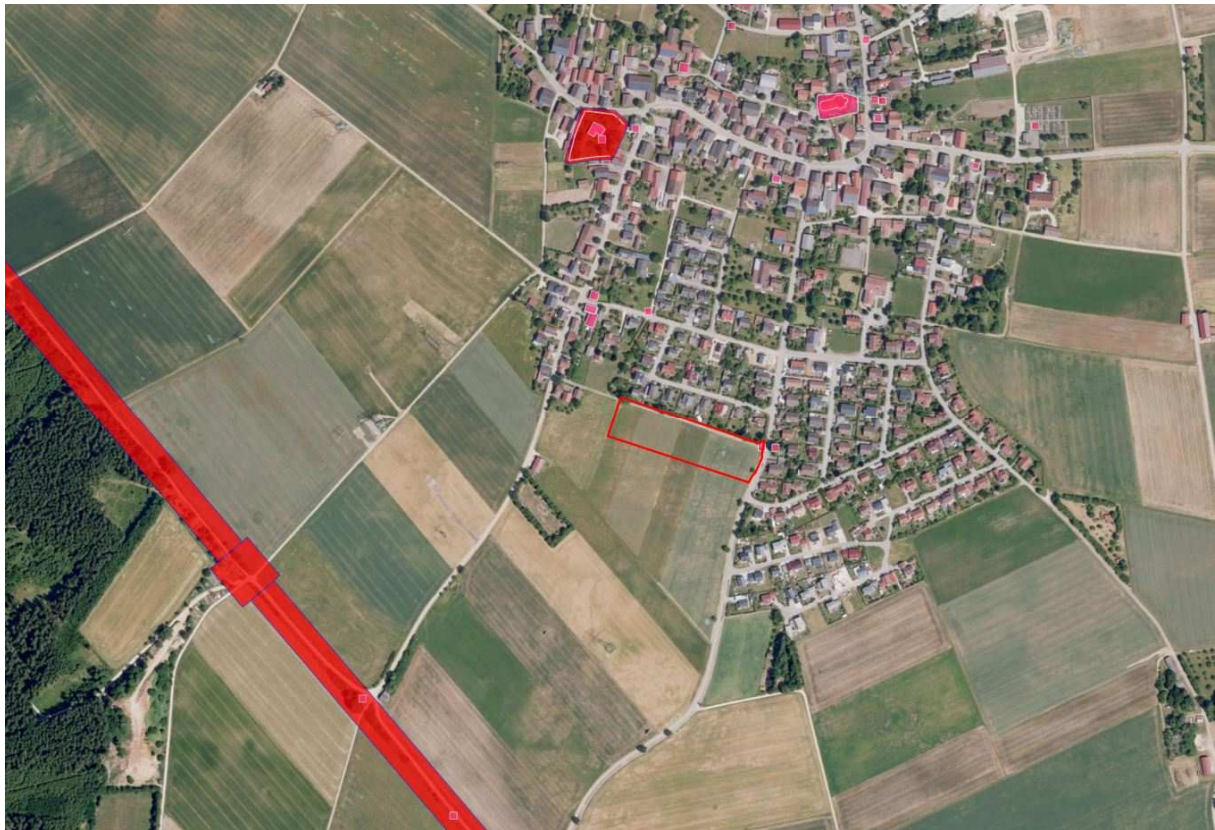


Abbildung 13: Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld von Raitenbuch (Bayern-Atlas plus, abgerufen 30.07.2024)
(rosa Flächen = Baudenkmäler
rote Flächen = Bodendenkmal
rote Umrandung = Geltungsbereich)

Gut 500 m südwestlich verläuft eine Teilstrecke des raetischen Limes (D-5-6932-0362), eines römischen Grenzwalls aus der Zeit des 1. bis 5. Jahrhunderts nach Christus. Der Limes weist große kulturelle und zum Teil auch touristische Bedeutung auf. Beeinträchtigungen aufgrund der Ausweisung des Baugebiets können aufgrund der gegebenen Entfernung ausgeschlossen werden.

Weitere Bau- und Bodendenkmäler liegen nördlich außerhalb des Planungsgebiets, im Ortsbereich. Sowohl direkte als auch indirekte Beeinträchtigungen durch Veränderung des Ortsbils sind aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu erwarten

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro ÖkoloG, Diplom-Biologe Richard Radle, Roth erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplans ist und als Anlage1 beigefügt wird.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie der Kartierung von Brutvögeln mittels vier Durchgängen und einer Übersichtsbegehung zu Reptilienvorkommen im Frühjahr und Frühsommer 2022 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und zur möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten getroffen.

Es wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen, darunter 9 saP-relevante Arten. Fledermäuse können das Planungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Der zu erhaltende Obstbaum im östlichen Grünstreifen kann als Übertagungsquartier dienen. Überwinterungsquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Reptilienhabitate sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden. Für Zauneidechsenvorkommen fehlen alle wichtigen Habitatfunktionen.

Weitere saP-relevante Arten wurden nicht nachgewiesen. Deren Verbreitung liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu minimieren werden als Ergebnis der Untersuchungen folgende drei Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 3: Erhalt des Obstbaums im östlichen Grünstreifen

CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht vorgesehen.

Fazit

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 8 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 23.07.2024

geändert: 17.10.2024

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Raitenbuch, den

Joachim Wegerer, Erster Bürgermeister