

Gemeinde Dingolshausen

Gemeindeteil Dingolshausen

BEBAUUNGSPLAN

„Mönchstockheimer Weg IV“ mit 1. Änderung, Erweiterung und Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“

Beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB

Änderungen rot gedruckt

BEGRÜNDUNG



Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt
25.10.2022, 29.07.2024, 04.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	3
2. Allgemeine Bemerkungen	3
2.1. Planungserfordernis und Planungsziele	3
2.2. Aufstellungsverfahren	6
2.3. Verfahrensablauf	7
2.4. Reparaturverfahren.....	9
3. Festsetzungen	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3. Bauweise	14
3.4. Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.5. Abstandsflächen	14
3.6. Dachformen und Dachneigungen	15
3.7. Einfriedungen.....	15
3.8. Niederschlagswasser.....	15
4. Grünordnung	15
4.1. Bestand.....	15
4.2. Artenschutz.....	16
4.3. Grünordnerische Festsetzungen	19
5. Umweltschutz	20
5.1. Luft.....	21
5.2. Lärm.....	21
6. Verkehr	22
7. Ver- und Entsorgung	23
8. Kosten	25
9. Sonstige Empfehlungen und Hinweise.....	25
9.1. Denkmalschutz	25
9.2. Kampfmittel, Altlasten	25
Anlage 1.....	26

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 246, 259 (Windschutzhecke) sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 245 (Anwandweg, Verlängerung der Erlenstraße), 252 (Teilfläche der Randeingrünung des Baugebiets „Mönchstockheimer Weg III“), 256 (Anwandweg), 290 und 293 (Anwandweg) in der Gemarkung Dingolshausen. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Dingolshausen.

Der Standort der geplanten Wohngebietserweiterung liegt am nordwestlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Dingolshausen.

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Westen ab. Es ist heute landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden, Osten und Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren, landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Südlich des Plangebiets grenzt das nahezu komplett bebaute Gebiet „Mönchstockheimer Weg III“ an. Es wird über die Erlenstraße erschlossen.

Ein weiterer Teilbereich befindet sich an der Staatsstraße von Dingolshausen nach Gerolzhofen (St 2274). Der bisher an dieser Stelle geplante Kreisverkehr (Bebauungsplan „Mönchstockheimer Weg III“) wird aufgegeben und durch Linksabbiegespuren auf der Staatsstraße im Kreuzungsbereich mit der Erlenstraße bzw. „Am Kirchrangen“ ersetzt. Der entsprechende Teilbereich des vorgenannten Bebauungsplans wird deshalb aufgehoben und die Neugestaltung der Zufahrt Staatsstraße/Erlenstraße/„Am Kirchrangen“ in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“ aufgenommen.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Nachdem die Gemeinde Dingolshausen vor ca. fünfzehn Jahren das Baugebiet „Mönchstockheimer Weg III“ zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Wohnbauland ausgewiesen hat, ist dieses Gebiet mittlerweile nahezu komplett bebaut. Die Nachfrage nach Bauland hält jedoch weiter an und hat in den letzten beiden Jahren sogar noch zugenommen. Diese Entwicklung ist in der gesamten Bundesrepublik zu verzeichnen und der Gesetzgeber hat darauf mit der Einführung des §13b BauGB (beschleunigte Schaffung von Wohnbauland) zwischenzeitlich bereits reagiert.

Die Gemeinde Dingolshausen liegt in einem Teilbereich des ländlichen Raums, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Das bevorzugt zu entwickelnde Mittelzentrum Gerolzhofen befindet sich in ca. 2km Entfernung. Es liegt an der B286. Diese Verkehrsachse verbindet das Oberzentrum Schweinfurt mit

der Bundesautobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg) und ist deshalb, bezogen auf mögliche Pendelbeziehungen (Beruf und Ausbildung), ein attraktiver Standort. Sie verzeichnet in den letzten Jahren eine gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungen sowie nach Baugrundstücken für den Bau von Familienheimen. Um auf solche Entwicklungen vorbereitet zu sein hat die Gemeinde deshalb schon seit vielen Jahren in ihrem Flächennutzungsplan, im Westen der zentralen Ortslage von Dingolshausen, Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das Baugebiet „Mönchstockheimer Weg III“ ist mittlerweile komplett bebaut.

Die Gemeinde Dingolshausen überplant nun, aus den o. g. Gründen, einen Teilbereich dieser bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen mit einer verbindlichen Bauleitplanung und entwickelt dieses Gebiet zum Allgemeinen Wohngebiet weiter.

In Dingolshausen, mit den Ortsteilen Dingolshausen und Bischwind, waren zum 01.03.2024 1.403 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dazu kommen noch 63 Personen mit Nebenwohnsitz.

Im Jahr 2019 verfügte Dingolshausen über 432 Wohngebäude mit insgesamt 569 Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf 71.109 m². Das Verhältnis Einwohner zu Wohnfläche lag bei 55,7 EW/m².

Bis zum Jahr 2022 steigerte sich der Wohngebäudebestand auf 597 Wohngebäude mit insgesamt 597 Wohnungen. Die verfügbare Gesamtwohnfläche nahm um 3.894 m² auf 75.003 m² zu.

Das Verhältnis von Wohneinheiten (WE) zu Wohngebäuden blieb von 2019 bis 2022 mit 1,31 WE/Gebäude unverändert.

Das Verhältnis von Einwohnern (EW) zu Wohneinheiten (WE) sank durch den starken Zubau in diesem Zeitraum leicht von 2,32 auf 2,31 EW/WE.

Im Jahr 2022 verfügte Dingolshausen über 164 Arbeitsplätze.

Im gleichen Jahr pendelten 128 Personen zur Arbeit nach Dingolshausen. Gleichzeitig pendelten jedoch 599 Personen von ihrem Wohnstandort Dingolshausen zu ihren Arbeitsstätten außerhalb der Gemeinde. Die günstige Verkehrslage zu Gerolzhofen mit den Versorgungsbereichen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, als auch zu den Arbeitsplatzschwerpunkten, Schweinfurt, Würzburg, Bamberg und Nürnberg hat daran einen entscheidenden Anteil. Durch seine naturräumliche Lage am Steigerwaldtrauf mit seinem hohen Freizeitwert wird dies noch weiter verstärkt. Diese Zahlen unterstreichen somit die Bedeutung Dingolshausens als attraktiven Wohnstandort.

Im Jahr 2019 verzeichnete die Gemeinde Dingolshausen 1.325 Einwohner. Dies bedeutet einen Zuwachs von 78 Personen seit dem Jahr 2019 (+ 5,9%). Für das Jahr 2033 wird eine Einwohnerzahl von 1.420 erwartet. Der auf diesem Bevölkerungsentwicklungsmodell vorausberechnete Wert für 2026 mit 1.390 Einwohnern, wurde somit am 1.3.2024 bereits übertroffen (Landesamt für Statistik, Demographiespiegel für Bayern 2033).

Gemäß der „Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Schweinfurt“ (F+B GmbH Hamburg, August 2019) nimmt die Einwohnerzahl Dingolshausens im Ge-

gensatz zu den Berechnungen des Statistischen Landesamtes bis 2035 um 5% zu (Basisjahr 2017) auf 1.250 Einwohner ab. Die Zahl der Haushalte wird sich jedoch nicht verändern (450 Haushalte). Bezogen auf die Haushaltsstruktur werden insb. die 1- und 2-Personenhaushalte zunehmen. Da auch immer mehr 1- bis 2-Personenhaushalte große Wohnungen oder Häuser bewohnen, (das zeigt sich statistisch im steigenden Wohnflächenbedarf), entsteht durch diese Veränderungen in der Haushaltsstruktur künftig – gemäß Prognose - ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 50 Wohnungen bis zum Jahr 2037 (600 Wohnungen).

Das Verhältnis der unter 18-jährigen zu den Personen die älter als 64 Jahre sind ist in Dingolshausen relativ ausgeglichen. Zudem hat der Ort Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die zwar nicht auf dem Niveau der Randgemeinden der Stadt Schweinfurt, aber höher liegen als in vielen anderen Landkreisgemeinden.

Auch die Kaufkraft in Dingolshausen liegt mit 114 Punkten über dem Durchschnitt des Landkreises Schweinfurt (109) und Bayerns (112), Deutschland (100).

O. g. Untersuchung stufte die Gemeinde Dingolshausen mit Werneck, Wipfeld, Sulzheim und Schwanfeld in den Gebietstyp 3 ein. Dieser zeichnet sich durch eine

- überdurchschnittliche Entfernung zu Schweinfurt
- unterdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung
- stabile Bevölkerungsentwicklung
- geringe Arbeitsmarktverflechtung mit Schweinfurt
- durchschnittliche Beschäftigungsquote

aus.

In der Gesamtschau vorgenannter Analysen zeigt Dingolshausen eine relativ autarke Entwicklung, die im Wesentlichen vom Arbeitsplatzangebot geprägt ist das mit dem Pkw zu erreichen ist. Entfernungen spielen dabei eine untergeordnete Rolle wie die geringe Pendlerverflechtung mit Schweinfurt belegt. Vielmehr sind Arbeitsplätze in den Metropolen Nürnberg und Würzburg in akzeptabler Reichweite. Dies belegt auch die hohe Kaufkraft im Vergleich zu Landkreis und Land. Es ist somit in Dingolshausen weiterhin mit einer Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Auf vorgenannte Prognosen kann sich die Gemeinde dagegen bei ihren Planungen nur in geringem Umfang stützen. Dies zeigen die widersprüchlichen Ergebnisse der beiden, im Abstand von 5 Jahren erstellten Prognosen.

Innerhalb der Ortslage befinden sich z. Zt. (2024) 12 Leerstände, von denen aktuell 6 renoviert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Von den weiteren Leerständen sind 4 als nicht mehr bewohnbar einzustufen, bei einem weiteren besteht keine Verkaufsbereitschaft. Zudem erreichen die Gemeinde regelmäßig Anfragen nach Bauland oder verfügbaren Wohnungen, die aber in der Ortslage aktuell nicht befriedigt werden können.

Zwischen den Jahren 2010 und 2020 wurde das Baugebiet „Mönchstockheimer Weg III“ mit ca. 40 Bauplätzen komplett bebaut. Seit dieser Zeit sind ca. 85 Anfragen nach einem Bauplatz in Dingolshausen eingegangen.

Z. Zt. stehen keine Bauplätze oder Baulücken im Eigentum der Gemeinde. Derzeit sind in Dingolshausen ca. 8 Baulücken vorhanden.

Die Gemeinde Dingolshausen ist beständig bemüht, die bestehenden Baulücken zu schließen. Dies erfolgt einerseits durch Vermittlung zwischen den Eigentümern und Interessenten, die eine Wohnbebauung anstreben, zum anderen durch ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung der Innenentwicklung.

Mit der Realisierung des Baugebiets „Mönchstockheimer Weg IV“ versucht die Gemeinde, mit einem Mix aus Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern, sowohl dem demografischen Wandel, als auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Zudem soll dem berechtigten Wunsch nach Eigentumbildung und -sicherung mittels einer Immobilie Rechnung getragen und eine Abwanderung, insb. junger Familien verhindert werden. Insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage zu den möglichen Arbeitsplätzen und dem vielfältigen Freizeitangebot sowie der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, kann von einer Bedarfszunahme in Dingolshausen ausgegangen werden. Dies beweisen auch die Anfragen bei der Gemeinde nach Wohnungen oder Bauland.

Zur bedarfsgerechten Entwicklung des Baugebiets, angepasst an die Nachfrage nach Baugrundstücken, hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet in drei Bauabschnitten zu verwirklichen. Da sich alle Grundstücke im gemeindlichen Eigentum befinden, ist die Gemeinde vollumfänglich in der Lage, die Erschließung und Bebauung des Baugebiets bedarfsgerecht zu steuern.

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (Verwaltung, Kindergarten, Schule, Rathaus) sind fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück stellt deshalb aus städtebaulichen Gründen einen sinnvollen und gut geeigneten Standort für die geplante Wohngebietserweiterung dar.

2.2. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren gemäß den Regelungen des §13 b BauGB wurde im Juli 2023 durch das Bundesverwaltungsgericht für unzulässig erklärt. Der Bundestag hat zum 1.1.2024 eine Reparaturregelung mit dem § 215 a BauGB in Kraft gesetzt. Gemäß diesen Bestimmungen darf ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren im „beschleunigten Verfahren“ bis zum 31.12.2024 zu Ende geführt werden.

Die Gemeinde macht von dieser Reparaturregelung Gebrauch. Es wird deshalb im Folgenden auf die Beweggründe verwiesen, die den Gemeinderat dazu veranlassen haben, das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ nach §13 b BauGB durchzuführen.

Um die vorhandene Infrastruktur zu sichern, eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten und eine Befriedigung der Nach-

frage nach Wohnbauland zu ermöglichen hat der Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen, da die dort genannten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Baugrundstücke haben insgesamt eine Fläche von 9.900 m². Damit bleiben die Flächen, für die eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, unter dem gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von 10.000 m². Auch die weitere gesetzliche Forderung des direkten Anschlusses an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, wird durch die Erweiterung der Wohnbebauung mit dem unmittelbaren Anschluss an die Bebauung „Mönchstockheimer Weg III“ erfüllt.

Im Weiteren gelten die Vorschriften des §13a BauGB. Auch diese werden bei der Realisierung des geplanten Vorhabens erfüllt.

Es wird kein Vorhaben begründet für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dem entsprechend ist auch weder einen Umweltbericht nach § 2a BauGB vorzulegen, noch sind die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB erforderlich. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Dies gilt bis zum 31.12.2024 weiter, wenn eine Einzelfallprüfung gemäß §13a Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB zum Ergebnis führt, dass keine umweltrelevanten Belange berührt werden.

2.3. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg IV“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“ im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen, um der Nachfrage nach Wohnungen, bzw. Baugrundstücken und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Norden: südliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 260 und 289, Gemarkung Dingolshausen.

Im Westen: östliche Grenze des Grundstücke Fl.-Nr. 259/1, Gemarkung Dingolshausen.

Im Süden: südliche Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 252, und 293, Gemarkung Dingolshausen.

Im Osten: eine Linie im Abstand von ca. 80m von der westlichen Grenze des Grundstücks 291, Gemarkung Dingolshausen.

Durch weitere, im Zuge der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) gewonnenen Erkenntnisse, wird der Geltungsbereich um den Bereich des Kreisverkehrs (Aufhebungsbereich) und dem Kreuzungsbereich Staatsstraße St 2274/Erlenstraße erweitert. Der Gemeinderat hat deshalb am 29.07.2024 die Erweiterung des Geltungsbereichs um vorgenannte Teilgebiete beschlossen. Der Bebauungsplan erhält deshalb die Bezeichnung „Mönchstockheimer Weg IV“ mit 1. Änderung, Erweiterung und Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“.

Dieser Bereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke Fl.-Nr. 207 (St 2274), 207/1 (Hauptstraße), 247, 800, 800/1, 800/2, 802, 207/4, 207/5, 201, 246/3 sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 207/2 und 207/3.

Im Norden: durchschneidet die Geltungsbereichsgrenze das Grundstück Fl.-Nr. 247, bzw. bildet die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 224, 224/1, 225 und 226 die Grenze des Geltungsbereichs. Nördlich an das Grundstück Fl.-Nr. 247 grenzen die Grundstücke 247/47, 247/28, 247/27 und 247/26.

Im Westen: westliche Grenze des Grundstücke Fl.-Nr. 247/47, bzw. die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“..

Im Süden: durchschneidet die Geltungsbereichsgrenze die Grundstücke Fl.-Nr. 800 und 800/1, bzw. bildet die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 202, 203 und 204/9 die Grenze des Geltungsbereichs.

Im Osten: eine Linie im Abstand von ca. 80m von der Kreuzung Erlenstraße/St 2274

Mit der Einarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird ein weiteres Grundstück (Fl.-Nr. 312) in der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen. Es grenzt allseitig an weitere landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. an landwirtschaftliche Wegegrundstücke an und dient als CEF-Fläche für den Schutz und der Entwicklung der Feldlerche.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der Gemeinde vom 12.11.2024.

Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen als „Wohnbauland“ (W) dar. Die Baugrundstücke werden deshalb bezüglich der geplanten Nutzungen künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) auch für das Aufstellungsverfahren. Es kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB) verzichtet werden. Die Gemeinde macht jedoch von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, sondern wendet das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans an.

2.4. Reparaturverfahren

Wie oben bereits dargelegt wurde das Aufstellungsverfahren gemäß den Regelungen des §13 b BauGB im Juli 2023 durch das Bundesverwaltungsgericht für unzulässig erklärt.

Der Bundestag hat zum 1.1.2024 eine Reparaturregelung mit dem § 215a BauGB in Kraft gesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt unter Anwendung dieser Reparaturregelung das Verfahren zu Ende zu führen. Gemäß diesen Bestimmungen darf ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren im „beschleunigten Verfahren“ bis zum 31.12.2024 zu Ende geführt werden, wenn die Einzelfallprüfung gemäß §13a Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB zum Ergebnis führt, dass keine umweltrelevanten Belange berührt werden.

Die Prüfung zeigt, dass

a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgesüße zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

nicht wesentlich verändert werden. Pflanzen, soweit vorhanden, werden gesichert und teilweise versetzt. Die Bodenversiegelung bleibt mit einer GRZ geringfügig über den zulässigen Werten der vereinfachten Eingriffsregelung. Großzügige Grünbereiche mit einem Grabensystem zur Versickerung und Verdunstung der Niederschläge beugen einer Überhitzung vor und fördern ihre oberflächennahe Ableitung. Tiere, sofern sie diese Fläche nutzen, können in angrenzende Gebiete ausweichen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im Laufe des August 2024 abgeschlossen sein. Evtl. sich daraus ergebende, erforderliche naturschutzrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen werden bei der Umsetzung beachtet.

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind

c)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

Auswirkungen sind nicht zu erwarten

d)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Auswirkungen sind nicht zu erwarten

e)
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
wird im Rahmen der geltenden Vorschriften gewährleistet

f)
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
wird im Rahmen der geltenden Vorschriften gewährleistet. Die Nutzung erneuerbarer Energie wird ermöglicht.

g)
die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
sind nicht berührt

h)
die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
sind nicht berührt

i)
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
sind nicht beeinträchtigt

j)
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
sind nicht berührt

Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)

(Fundstelle: BGBl. I 2017, 3722)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1.
Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1
das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
nicht zutreffend

1.2
das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
nicht zutreffend

1.3
die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
Die Ausweisung geht mit einer nachhaltigen Entwicklung konform und bezieht umwelt-

und gesundheitbezogene Erwägungen ein

1.4

die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

keine Auswirkungen auf umwelt-, und gesundheitsbezogene Probleme

1.5

die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ohne Bedeutung

2.

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1

die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

keine Auswirkungen

2.2

den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

keine Auswirkungen

2.3

die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

keine Auswirkungen

2.4

den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

keine Auswirkungen

2.5

die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

keine Auswirkungen

2.6

folgende Gebiete:

2.6.1

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

nicht zutreffend

2.6.2

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

nicht zutreffend

2.6.3

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

nicht zutreffend

2.6.4

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

nicht zutreffend

2.6.5

gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

nicht zutreffend

2.6.6

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

nicht zutreffend

2.6.7

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

nicht zutreffend

2.6.8

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

nicht zutreffend

2.6.9

in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

nicht zutreffend

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich alle Grundstücke zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz der Gemeinde Dingolshausen befinden. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schließt bestimmte, gem. §4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus. Damit wird auch sicher gestellt, dass die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, insb. die Anbindung an das Baugebiet „Mönchstockheimer Weg III“ werden die Festsetzungen zur baulichen Nutzung aus diesem Bebauungsplan im Wesentlichen übernommen, da in diesem Gebiet auch keine grundsätzliche andere städtebauliche Situation vorliegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Grundflächenzahl

Zur Förderung eines flächensparenden Bauens wird die max. mögliche Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO für dieses Gebiet festgesetzt. Diese Höchstgrenze darf zudem mit Garagen und Nebenanlagen etc. um max. 50% überschritten werden, so dass eine max. Grundstücksversiegelung von 60% möglich ist.

Geschossflächenzahl

Zur Anpassung der Grundstücksausnutzung an die Verhältnisse in der angrenzenden Bebauung wird die dort gültige Geschossflächenzahl auch für dieses Baugebiet übernommen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einfügung der geplanten Baukörper in die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung erscheint die Festsetzung einer konkreten, maximal zulässigen Höhe der Gebäude sinnvoll. Die geplanten Gebäude dürfen die gem. Planeinschrieb festgesetzten Maximalhöhen nicht überschreiten. Diese Höhen dürfen lediglich mit untergeordneten Aufbauten wie Kaminen oder Fotovoltaikanlagen überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Diese Festsetzung differenziert die Baukörper in unterschiedliche Bauausformungen. Das zweite Vollgeschoss darf entweder als ausbaubares Dachgeschoss oder als zweites Vollgeschoss unter Beachtung der max. zulässigen Firsthöhe und der in diesem Zusammenhang zulässigen Dachneigung in Abhängigkeit von der gewählten Dachform errichtet werden. Damit soll eine möglichst große Bandbreite an Hausformen errichtet werden können, jedoch in dem Baugebiet ein gestalterischer Gesamtzusammenhang erkennbar bleiben. Am Geländehochpunkt, entlang der Haupterschließungsstraße, werden dreige-

schossige Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Mit dieser Höhenstaffelung der Bebauung und der Auflockerung zu den Bebauungsändern wird die Topografie in der Bebauung nachgezeichnet und der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft harmonisch gestaltet.

Zahl der Wohneinheiten

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen und übermäßiger Versiegelungen der Grundstücke durch Stellplätze und Garagen, wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude entlang der Stichstraßen begrenzt. Es werden deshalb nur max. zwei Wohneinheiten je Gebäude gestattet.

Im zentralen Bereich des Baugebiets wird zur Schaffung eines differenzierteren Wohnungsangebots, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit max. 6 WE ermöglicht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Einzel- und Doppelhäuser liegt bei ca. 530 m². Für die Mehrfamilienhäuser sind ca. 3.500 m² Wohnbaufläche vorgesehen.

3.3. Bauweise

Die Bebauung des Grundstücks erfolgt mit den durch die Bayerische Bauordnung (BayBO) vorgegebenen Grenzabständen in „offener“ Bauweise. Lediglich bei der Doppelhausbebauung sind die Gebäude auf der Grenze aneinander zu bauen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zumindest die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung erforderlich.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Flächen sind die baulichen Anlagen, insb. das Hauptgebäude zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die Lage der Gebäude auf den Grundstücken mit einem Spielraum, der sich an den Regelungen über die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung orientiert, bestimmt und bleibt damit in einem gewissen Rahmen dem Bauwerber überlassen. Sie ist zudem zur Erzeugung eines qualifizierten Bebauungsplans als Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren erforderlich.

Nebenanlagen

Außerhalb dieser durch die Baugrenzen bestimmten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, wie z. B. Müllsammelanlagen, Fahrradschuppen etc. (§ 14 BauNVO).

Ebenso sind Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) zur Wahrung einer städtebaulicher Struktur nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der BayBO sind zu beachten.

3.5. Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

3.6. Dachformen und Dachneigungen

Die zulässigen Dachformen sind mit den Dachneigungen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verknüpft. Damit soll eine möglichst große Bandbreite an Dachformen errichtet werden können, jedoch soll ein gestalterischer Gesamtzusammenhang erkennbar bleiben.

3.7. Einfriedungen

Aus Gründen des Naturschutzes dürfen Einfriedungen keine Sockel erhalten die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 15cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen in einem Abstand von mind. 50cm zur Straße zu errichten. Der Zwischenraum ist zu begrünen. Die Verwendung von Maschendrahtzaun entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

3.8. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser (Gartenwasser, Toilettenspülung) zu nutzen. Weiterhin sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stellflächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und die Dachflächen der und Garagen zu begrünen. Bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10° wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Mit diesen Maßnahmen wird die Regenwasserrückhaltung und als Folge, die Entlastung des Kanalsystems gefördert. Durch die damit einher gehende, verlangsamte Verdunstungsgeschwindigkeit erfolgt zudem eine Verbesserung des Kleinklimas.

Soweit der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt soll das Niederschlagswasser, so oberflächennah wie möglich, in die öffentlichen Gräben abgeleitet werden. Auch ein evtl. erforderlicher Notüberlauf der Zisternen ist an die öffentlichen Gräben anzuschließen. Ein Anschluss dieser Notüberläufe an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Ein Ausgleich ist für diesen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da bei einem Bebauungsplan, der nach den Verfahrensvorschriften des §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt wird, der Eingriff gemäß § 13a Abs. 2, Ziffer 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, oder als zulässig betrachtet wird.

Das Plangebiet umfasst ackerbaulich genutzte Flächen und eine Windschutzpflanzung entlang der Verlängerung der Erlenstraße. Die Windschutzpflanzung

wird auf der Ostseite des Plangebiets neu angelegt. Soweit möglich werden die vorhandenen Pflanzen dafür wieder verwendet.

Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan „Mönchstockheimer Weg IV“ ein Teilbereich der Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“ überplant. Der Bebauungsplan setzt deshalb die Grünflächen inklusive der öffentlichen Entwässerungsmulden für das Niederschlagswasser als „Flächen für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest. Da mehr Flächen zur Kompensation der vorgenannten Eingriffe und Veränderungen geschaffen werden, wird die Mehrschaffung dem „Ökokonto“ der Gemeinde Dingolshausen „gutgeschrieben“.

Bilanzierung

Ausgleichsfläche „Mönchstockheimer Weg III“	1.030 m ²
<u>CEF Zauneidechse incl. „Windschutzpflanzung“ (570 m²)</u>	<u>1.250 m²</u>
Gesamt“	2.280 m ²
<u>abzgl. vorh. Grünflächen</u>	<u>7.259 m²</u>
Gutschrift „Ökokonto“	4.979 m ²

Um darüber hinaus eine weitestgehende Kompensierung der durch die Neubebauung entstehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erreichen, sind die Dachflächen der Garagen zu begrünen und das Regenwasser aufzuspeichern, bzw. soweit der Untergrund es zulässt, zu versickern. Dazu sind auch die Flächenbefestigungen, soweit möglich (z. B. für die Kfz-Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

4.2. Artenschutz

In Form einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wird das Vorkommen geschützter Arten im weiteren Verfahren (Frühjahr 2024) in diesem Planungsbereich überprüft. **Es sind CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse/Schlingnatter und die Feldlerche erforderlich.** Während die Zauneidechse innerhalb des Baugebiets an den Ostrand umgesiedelt werden kann wird für die Feldlerche eine Fläche von ca. 1,5 ha benötigt. Diese wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312 entsprechend den Vorgaben aus der saP vorbereitet. Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V7) sind im Folgenden abgedruckt und werden rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (sh. Anlage 1).

Auszug aus der saP

V1: Optimaler Zeitpunkt für Abtrag von Boden und Bodenvegetation sowie Baufeldfreimachung, Anlage von temporären Verkehrsflächen

Wo Gehölze gerodet oder zurückgeschnitten werden müssen und Bodenvegetation abgetragen werden muss, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, ist dieses grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

*Alle zu **entfernenden Gehölze** sind grundsätzlich in dieser Zeit schonend, d. h. ohne schweres Gerät, zu fällen (potenzielles Vorkommen von Zauneidechsen). Alle Versteckmöglichkeiten (Steine, Unrat, Holz) sind dabei aus dem Bereich zu entfernen. Das Entfernen der Wurzelstöcke ist erst nach der Frostperiode und Kontrolle auf Zauneidechsen durch die ÖBB durchzuführen (vgl. V6). Zu bebauende und etwaig baubedingt benötigte Flächen sind nach Entfernen der Wurzelstöcke/Bodenvegetation freizuhalten (Schwarzbrache, kein Bewuchs!).*

Ein Abschieben von Oberboden sowie die Anlage von temporären Verkehrsflächen ist im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Fortpflanzungszeit der bodenbrütenden Vogelarten und der Aktivitätsphase der Reptilien durchzuführen. Wenn vorab gutachterlich sichergestellt ist, dass sich keine Vogelbruten und/oder Reptilien in den betroffenen Bereichen aufhalten, kann ein Abschieben/eine Schotterung auch während der Fortpflanzungszeit stattfinden.

Die **landwirtschaftlichen Flächen** im Eingriffsbereich sowie etwaige baubedingt benötigte angrenzende Flächen sind nach der Ernte bis zum Baubeginn freizuhalten (möglichst Schwarzbrache, kein Bewuchs!), um dort eine Ansiedlung von im Umfeld potenziell vorkommenden Reptilien sowie von Brutvogelarten des Offenlandes zu vermeiden. **Graswege, Gräben und Feldränder** sind vor dem 01. März kurz zu mähen und durch Mahd im Abstand von ca. 2 – 3 Wochen (inklusive Abtransport des Mahdguts) bis zum Baubeginn kurz zu halten, nähere Informationen siehe „CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse – Ausgleichsfläche und Umsiedlung“ und „V6: Vergrämung von Zauneidechsen und Schlingnattern aus dem Baufeld“.

V2: Schutz von wertvollen Habitaten am Rande des Baufeldes

Während der Bauphase sind Biotop etc. und zu erhaltende Hecken am Rande des Baufeldes durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen etc., insbesondere vor mechanischen Schäden zu schützen (z.B. Biotopschutzzaun; vgl. FGSV 2023). Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen erfolgt ausschließlich innerhalb des Planungsgebietes sowie auf direkt angrenzenden Ackerflächen, wobei bei der Lagerung auf direkt angrenzenden Ackerflächen zur Fortpflanzungszeit der Vögel auch vermieden werden muss, dass vorhandene Bruten in dem Bereich beeinträchtigt werden.

V3: Minimierung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasfronten

Um Vogelschlag zu minimieren, sollte auf große, zusammenhängende Glasflächen aus Klarglas verzichtet werden. Insbesondere Eckverglasungen, transparente Durchsichten sowie Glas, in dem sich die Umgebung (Bäume / Landschaft / Himmel) spiegelt, sind für Vögel besonders risikoreich.

Auf großen Klarglasflächen müssen insbesondere im Bereich von Eckverglasungen, transparenten Durchsichten und in der Nähe von höherer Vegetation entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Die Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas sollte entsprechend der Veröffentlichung „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben; Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas (LAG VSW 2021) erfolgen.

Um das Kollisionsrisiko von Vögeln an Glasscheiben in Risikobereichen zu senken, sollte entweder ein Vogelschutzglas mit hoher Wirksamkeit (vgl. Rössler et al. 2022) genutzt werden oder die entsprechenden Bereiche mit bedruckter Folie oder mit geplotteten Folienmustern mit ebenfalls hoher Wirksamkeit beklebt werden. Folien müssen von außen aufgebracht werden. Als Muster für die Folie können sowohl vertikale als auch horizontale Linien oder ein Punktraster verwendet werden. Bei der Wahl des Musters sind folgende Punkte zu beachten (vgl. auch Rössler et al. 2022):

- vertikale Linien: mindestens 5 mm breit bei 100 mm Abstand
- horizontale Linien: mindestens 3 mm breit bei 50 mm Abstand
- Punktraster: mindestens 9 mm \varnothing bei sowohl horizontal als auch vertikal 90 mm Abstand.

• Größen und Abstände gelten für maximalen Kontrast, wie er beispielsweise von sattem Schwarz erreicht werden kann. Metallisch-reflektierende Markierungen können wegen ihrer extremen Helligkeit besonders starke Kontraste erzeugen und bereits bei unter 1 % der Flächenbedeckung eine hohe Wirksamkeit erreichen. Markierungen mit geringerer Kontrastwirkung erfordern einen höheren Deckungsgrad. Für semitransparente, milchglasartige Markierungen liegt der erforderliche Deckungsgrad im Idealfall bei 11 % (z.B. AGC Interpane, Ätzton) und für semitransparente Folien bei mindestens 20 % (z.B. Glasdecor 25 und ABC BirdTape doppelt vertikale Streifen).

V4: Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich

In der Bau- und Betriebsphase sind im Außenbereich Leuchten zu verwenden, die auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse nur eine geringe Anlockwirkung ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung, 670 – 630 nm, 2700 – 3000 K). Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (insbesondere Gehölzbestände!) gerichtet ist. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung gebündelt und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken (siehe BFN (Bundesamt für Naturschutz) Schriften 543: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, 2020).

V5: Vergrämung von Zauneidechsen und Schlingnattern aus dem Baufeld

Im Eingriffsbereich und angrenzend befinden sich Lebensräume für Zauneidechsen (Hecken, Graswege, Feldränder, Gärten). Die im Eingriffsbereich befindlichen Graswege und Feldrändern dienen als Transferhabitat, hier ist eine Vergrämung durchzuführen (vgl. LFU 2020c, S. 23).

Bis zum 01. März wird die Vegetation auf den im Eingriffsbereich befindlichen Graswegen und Feldrändern („Mönchstockheimer Weg IV“) und auf dem Straßenbegleitgrün (Änderung „Mönchstockheimer Weg III“) kurz geschnitten und bis zum Baubeginn kurzgehalten (ca. zweiwöchige Mahd inklusive Abtransport des Mahdguts), um einer Neuansiedlung von Brutvögeln und Reptilien vorzubeugen. Eventuell auf der Fläche befindliche Versteckmöglichkeiten für Reptilien (Haufen von Reisig oder Steinen, Totholz) werden geräumt. Bis zum 31.03. sind in BP „Mönchstockheimer Weg IV“) der Bereich der Hecke/Wurzelstöcke (Vermeidung einer Besiedlung) sowie die Grünflächen im Südwesten mit einem Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, siehe Abb. 9) abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun um die Grünfläche ist nach Südwesten in Richtung der angrenzenden Grünflächen übersteigbar zu gestalten, um eine Abwanderung der sich auf der Fläche befindlichen Tiere in diese Bereiche zu ermöglichen (vgl. S. 24 LFU 2020c). Im Bereich BP „Mönchstockheimer Weg III“ ist entlang der Hecke im Nordwesten des Eingriffsbereichs, die ganzjährig Versteckplätze und zusätzlich potenzielle Winterquartiere für Zauneidechsen bietet, ein Reptilienschutzzaun zu stellen, der nach Norden hin übersteigbar ist (vgl. Abb. 10). Alle Reptilienschutzzäune sind während der Zeit der Vergrämung und der Baumaßnahme regelmäßig zu kontrollieren und auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Vor Baubeginn ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Tiere mehr auf den Graswegen, Grasböschungen, Straßen- und Feldrändern sowie im Bereich der ehemaligen Hecke befinden (mindestens 3 Begehungen bis Mitte Mai bei geeigneten Witterungsbedingungen ohne Nachweis verbliebener Tiere). Verbleiben danach nachweislich Tiere auf den Flächen, so ist die Vergrämung bis August/September fortzuführen.

ren, aus dem Heckenbereich in BP „Mönchstockheimer Weg IV“ müssen die Zauneidechsen abgefangen und auf die Ausgleichsfläche überführt werden (vgl. CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse – Ausgleichsfläche und Umsiedlung). Nach Abschluss der Vergrämung ist die Fläche bis zum Baubeginn kurzrasig oder als Schwarzbrache zu halten.

V6: Heckenbrüter – Entwicklung einer Feldhecke mit extensiv genutztem Saum

Als Ersatz für die verlorengehende Hecke (ca. 190 m) sollte im Verhältnis 1:1 mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen eine neue Hecke angelegt werden (Pflanzqualität: mindestens 1x verpflanzt, 2 Triebe mit einer Pflanzhöhe von mindestens 60 cm, wurzelnackt). Die Sträucher/Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Auch die Kombination mit einer Entwicklung „über eine gelenkte Sukzession ist möglich. Ein Ausmähen der Pflanzfläche erfolgt nach Bedarf. Als Laubsträucher eignen sich z.B. folgende Arten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsröse (*Rosa canina*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Die geplante Hecke wird alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt, um ein Durchwachsen von Bäumen zu verhindern.

Entlang der Hecken ist ein extensiv genutzter Saum mit autochthonem Saatgut anzulegen. Bei der Ansaat wird autochthones Saatgut verwendet. Es wird alle 1-2 Jahre gemäht (Oktober oder Februar/März). Ein Teil der Fläche ist „über Winter stehen zu lassen, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Reptilien, Nahrungsgrundlage für Vögel und Deckung für Niederwild zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

V7: Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Für das gesamte Vorhaben gilt:

Die Planung und Umsetzung der einzelnen festgesetzten Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) ist von einer Fachkraft als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu prüfen, zu betreuen, zu dokumentieren und die erfolgte Umsetzung zu melden. Die damit beauftragten Personen sind der Naturschutzbehörde zu benennen. Sie müssen im Hinblick auf die Einhaltung der arten- und naturschutzfachlichen Vorgaben gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt sein.

Mittels eines Monitorings werden die Auswirkung und der Erfolg der festgesetzten Maßnahmen überprüft. Sofern eine Wirksamkeit von Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum nicht gegeben ist oder Verschlechterungen stattfinden, sind Nachbesserungen oder die Umsetzung der Maßnahmen an anderer Stelle bis zum Eintreten der Wirksamkeit durchzuführen.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Damit Pflanzungen an einem Standort langfristige Lebens- und damit Bestandsmöglichkeiten besitzen ist es vorteilhaft eine standortgerechte Artenauswahl zu treffen. Für die Neupflanzungen an den in der Planzeichnung gekenn-

zeichneten Stellen sind deshalb folgende standortgerechte Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu pflanzen:

Baumhasel: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m oder
Säulenhainbuche „fastigiata“: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m.

Die sonstigen Grundstücksbepflanzungen sollen sich an der unter C Hinweise, Punkt 9 abgedruckten Pflanzenauswahl orientieren.

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Dachflächen der dafür festgesetzten Wohngebäude (Dachneigung < 10°) und der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzungen sind mind. 8 Pflanzen/m² zu pflanzen.

Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

Für die Randeingrünung bzw. umgebenden Grünflächen sind die Regiosaatgutmischung des Produktionsraums 7 bzw. Regiosaatgutmischung der UG 11 in der Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 50 % (reduzierter Pflegeaufwand, klimawandelangepasst und Beitrag gegen den Biodiversitätsverlust) zu verwenden.

Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Die Mahd darf frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf ein 2. Schnitt ab dem 15. September erfolgen.

Sofern eine Heckenpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zulässig, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume, Baumabstand mindestens 15 m) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig. Formschnitte sind nicht zulässig.

5. Umweltschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, welches durch das Wohnen bzw. durch die nördlich, westlich und östlich angrenzende, landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Alle vorhandenen baulichen Nutzungen in der Umgebung sind in §4 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ aufgeführt. Die nun neu geplante Nutzung (WA) wird sich mit ihren Emissionen somit in die vorhandene Umgebung einfügen.

5.1. Luft

Die möglichen Luftschadstoffkonzentrationen werden nicht die relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe erreichen. Darüber hinaus ist bei der Art der Bebauung (offene Bebauung) in Ortsrandlage eine ausreichende Durchlüftung gegeben. Dies wirkt einer schädlichen Konzentration von Staubpartikeln oder Schadstoffen entgegen.

Durch die Nachbarschaft von unterschiedlich hohen Gebäuden besteht die Gefahr, dass Rauchgasöffnungen unterhalb notwendiger Fenster errichtet werden. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (**1.BImSchVO**) sind zu beachten.

5.2. Lärm

Die durch die Neubebauung generierten Lärmemissionen wirken damit sowohl auf die vorhandene Bebauung als auf die neue Nutzung selbst. Einen wesentlichen Anteil daran wird der Ziel- und Quellverkehr besitzen. Insgesamt muss deshalb mit einer Lärmzunahme in der näheren Umgebung des Standorts gerechnet werden, die sich jedoch auf gewisse Stoßzeiten beschränkt. Überschreitungen der Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

Im Süden verläuft die Staatsstraße St 2274 in einem Abstand von ca. 380m zum nächst liegenden Punkt des neuen Baugebiets. Bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2023 wurde eine Verkehrsbelastung von 5.072 Kfz/24 Std. (Schwerverkehrsanteil 173 Kfz) festgestellt. Eine Grobabschätzung gem. DIN 18005 auf der Berechnungsgrundlage der RLS 19 zeigt, dass die Grenzwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der Nacht auf der freien Strecke 40 dB(A) bzw. am Tag auf der freien Strecke 48 dB(A) deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Das Ortsschild befindet sich ungefähr in der Verlängerung der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Staatsstraße, so dass eine Hälfte der Immissionen auf dem innerörtlichen Straßenabschnitt und die andere Hälfte auf dem außerörtlichen Straßenabschnitt entsteht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) in Summe bei Weitem nicht erreicht, insbesondere auch weil das Baugebiet von der dazwischen liegenden Bebauung zusätzlich abgeschirmt und ca. die Hälfte des einwirkenden Straßenabschnitts nur mit 50 km/h befahren wird (freie Strecke 100 km/h). Es bedarf somit keiner Schutzmaßnahmen gegen den von der Staatsstraße ausgehenden Verkehrslärm.

Dies gilt auch für die Änderung der Kreuzung St 2274/Erlenstraße. Diese Kreuzungssituation besteht schon heute. Sie wird nun durch eine Linksabbiegespur ergänzt. Dadurch werden die Abbiegevorgänge flüssiger, es werden weniger Bremsvorgänge bis zum Stillstand mit den darauf folgenden, verstärkten Anfahrgeräuschen verursacht. Eine Zunahme der Lärmimmissionen, im unmittelbaren Umfeld dieser Kreuzung, steht daher durch dies bauliche Veränderung nicht zu erwarten.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es ebenfalls zu Belästigungen durch Lärm kommen. Diese sind hinzunehmen, da sie nur temporär entstehen.

6. Verkehr

Das Neubaugebiet wird über die Erlenstraße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Diese Erschließungsstraße wird in das neue Baugebiet verlängert. Die Straßenbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt 8,50m und gestattet den Begegnungsverkehr von Lkw/Pkw sowie die Anlage eines einseitigen Parkstreifens auf der Westseite. Dieser soll mit Baumpflanzungen gegliedert werden.

Von dieser Erschließungsstraße zweigen Stichstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,5m ab. Diese gestatten die Begegnung von Pkw/Pkw sowie ebenfalls die Anlage einer einseitigen Parkmöglichkeit mit einer Gliederung durch Baumpflanzungen.

Die Wendeanlagen am Ende der einzelnen Stichstraßen sind so gestaltet, dass das Wenden für Müllfahrzeuge durch zweimaliges Rangieren möglich ist. Dies ist gemäß den Vorgaben der Berufsgenossenschaften zulässig. Auch die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt) vorgeschlagene Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ermöglicht das Wenden ebenfalls nur durch Rangieren (Kap. 6.1.2.2, Bild 59).

Auch am Ende der Verlängerung der Erlenstraße kann das Wenden von Müllfahrzeugen durch zweimaliges Rangieren, unter Verwendung der Zufahrt zur nördlichsten Stichstraße, realisiert werden.

Die detaillierte Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll der tiefbautechnischen Planung vorbehalten bleiben. Zielsetzung ist es jedoch, bei dem geringen Verkehrsaufkommen die Straßen im Mischsystem (alle Verkehrsteilnehmer auf der gleichen Fläche unter gegenseitiger Rücksichtnahme) bei geringen Fahrgeschwindigkeiten (< 30 km/h) zu gestalten.

Zur späteren Anknüpfung weiterer Baugebiete in östlicher Richtung (gemäß Darstellungen im Flächennutzungsplan) sind zwei Anschlussstutzen ausgewiesen, die als Verkehrsgrünfläche festgesetzt werden. Dies sind Flächen, die zur öffentlichen Straßenfläche gehören, aber aktuell als Grünfläche genutzt werden. Im Falle einer Erweiterung nach Osten, kann diese Grünfläche jedoch jederzeit zur Straßenfläche umgewidmet werden.

Der Planung des Baugebiets „Mönchstockheimer Weg III“ wurde durch die Straßenbaubehörde nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Anbindung des Baugebiets nicht mehr über die Erlenstraße, sondern über einen Kreisverkehr erfolgt und die Erlenstraße nur noch als Fuß- und Radweg an die Staatsstraße angebunden ist.

Neuere Planungsabsichten zeigen, dass der gemeindliche Planungsspielraum durch diese Festlegungen stark eingeschränkt ist. Insbesondere lässt sich eine südlich der Staatsstraße geplante Baugebietserweiterung nur schwer realisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg IV“ und Änderung des Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“ wird nun der geplante Kreisverkehr durch eine Kreuzungsanlage im Bereich der Erlenstraße (mit Linksabbiegespuren) ersetzt. Der Anschluss der Erlenstraße an die Staatsstraße bleibt damit unverändert. Die Festsetzungen der Bebauungsplans „Mönchstockheimer Weg III“ werden somit geändert. Dieser sah hier, ab der Einmündung Friedensstraße, lediglich eine fußläufige Verbindung zur Staatsstraße vor.

Die Fortführung und endgültige Fertigstellung der Friedenstraße zur Erschließung der Hs.-Nr. 21 kann nun, mit der Aufgabe des geplanten Kreisverkehrs, abschließend geplant werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Dingolshausen als zuständiger Wasserversorger kann 48m³/Std für die Dauer von 2 Stunden bei einem Ruhedruck von 4,5 bar zur Löschwasserversorgung zur Verfügung stellen. Dies ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 für ein Wohngebiet ausreichend.

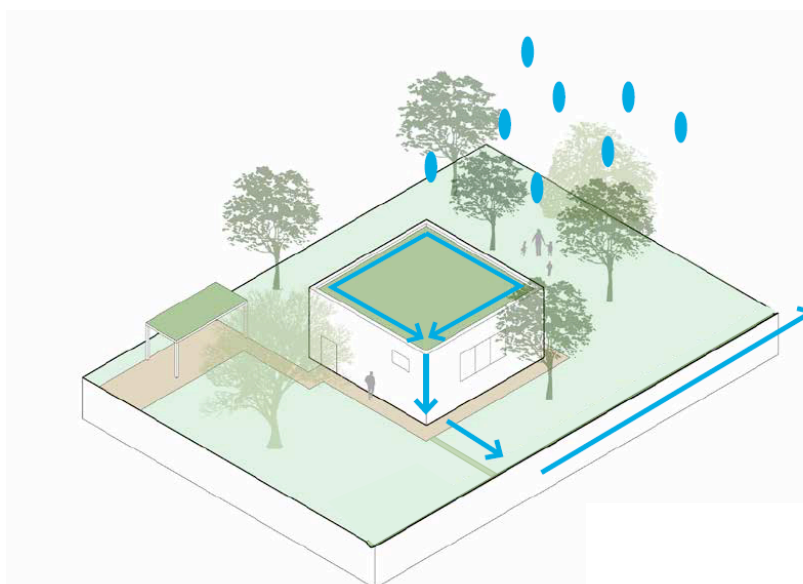
Die Stromversorgung erfolgt aus dem angrenzenden 1-kV-Netz. Energieversorger ist die ÜZ Mainfranken.

Zur künftigen Versorgung des Baugebiets und evtl. weiterer Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan wird ein Stationsplatz für eine Umspannstation festgesetzt.

Im 3. Bauabschnitt wird ein mögliches Baugrundstück von der 20 kV-Freileitung überspannt. Da dieses Grundstück somit nicht bebaut werden kann, wird es als öffentliche Spielfläche ausgewiesen. Hier soll das Spielen von Jung und Alt ohne fest installierte Spielgeräte möglich sein. Erst wenn mit der Erschließung des östlich liegenden Baugebiets begonnen wird (im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland dargestellt), soll entschieden werden, ob die Freileitung abgebaut oder auch weiterhin auf die Bebauung dieses Grundstücks verzichtet werden soll.

Die im Anwandweg Fl.-Nr. 246 verlaufende 20 kV-Erdverkabelung wird im Zuge des Straßenausbaus verlegt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

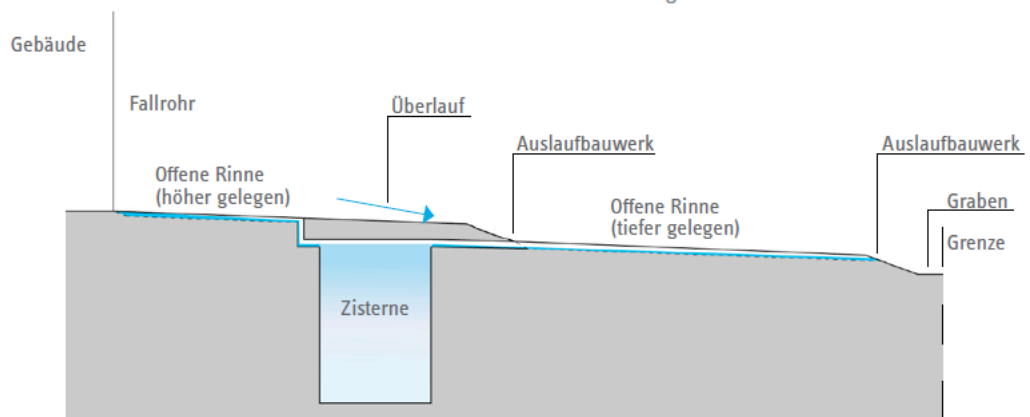


IBA Hamburg 2019: Nachhaltiges Regenwassermanagement privater Grundstücke S.8

Für die Niederschlagswasserbeseitigung stellt die Gemeinde Dingolshausen ein Entwässerungsgrabensystem zur Verfügung. Die Regenwasserbeseitigung soll weitestgehend durch Versickerung und Verdunstung (mittels Dachbegrünung), bzw. Aufspeicherung in Zisternen auf dem Grundstück erfolgen oder oberflächennah in diese Gräben abgeleitet werden. Evtl. erforderliche Überläufe von Zisternen etc. sind ebenfalls an das öffentliche Grabensystem anzuschließen.



IBA Hamburg 2019: Nachhaltiges Regenwassermanagement privater Grundstücke, S.9



IBA Hamburg 2019: Nachhaltiges Regenwassermanagement privater Grundstücke, S.10

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Schweinfurt.

Innerhalb des Änderungsbereichs „Mönchstockheimer Weg III“ befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom.

Im Bereich der geplanten Abbiegespuren innerhalb des Änderungsbereichs „Mönchstockheimer Weg III“ verlaufen 20-kV- und 1-kV-Kabelanlagen der ÜZ Mainfranken. Sollten diese aufgrund der Baumaßnahmen um- oder tiefer gelegt werden müssen, richtet sich die Kostentragung nach dem derzeit gültigen Konzessionsvertrag mit der Gemeinde Dingolshausen.

8. Flächenbilanz, Kosten

Flächenbilanz (Mönchstockheimer Weg IV)

Baugrundstücke	20.224 m ² (62,9 %)
Grünflächen	7.259 m ² (22,6 %)
Versorgungsanlagen (Trafostation)	35 m ² (0,1 %)
Verkehrsgrün	523 m ² (1,6 %)
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>4.120 m² (12,8 %)</u>
Gesamt	32.161 m ² (100,0 %)

Erschließungskosten

Fahrbahn, Entwässerung	782.000,00 €
Beleuchtung 5000 € x 25	125.000,00 €
<u>Begrünung</u>	<u>150.000,00 €</u>
Gesamt	1.057.000,00 €
<u>Abzgl. 10% Gemeindeanteil</u>	<u>105.700,00 €</u>
Erschließungskosten	951.300,00 €

Damit ergeben sich Erschließungskosten von ca. 45,64 €/m .

Die Kosten für Strom, Wasser, Kanal, Telefon etc. werden gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben.

Die Herstellungskosten für die geplante und nun entfallende Kreisverkehranlage wurden noch nicht abgerechnet. Sie sind dem Baugebiet „Mönchstockheimer Weg III“ zugeordnet.

9. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

9.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

9.2. Kampfmittel, Altlasten

Vor der Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Sollten bei Grabungsarbeiten Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt (Abfallrecht) unverzüglich zu benachrichtigen.

Altlasten sind nicht bekannt.

ANLAGE 1

Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans