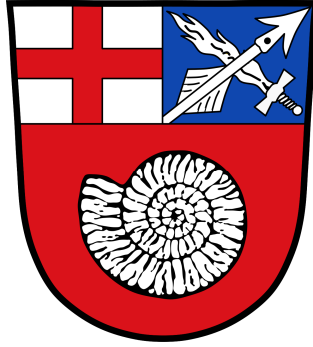


GEMEINDE SCHERNFELD



BEBAUUNGSPLAN SCHERNFELD NR. 11
FÜR DAS WOHNGEBIET

„SPITZELBERG II“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 19.02.2024

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	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.3	Verfahren	5
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Angaben zu Bevölkerung und zum Baulandbedarf	7
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	7
3.2	Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale	9
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	10
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	10
4.1	Städtebauliche Konzeption	10
4.2	Verkehrerschließung.....	11
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
4.6	Regenwasserzisternen	13
4.7	Immissionsschutz	14
4.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4.9	Gestalterische Ziele der Grünordnung	17
4.10	Auswirkungen auf öffentliche Einrichtungen	17
4.11	Flächennutzung	18
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	18
5.2	Wasserversorgung	19
5.3	Stromversorgung	19
5.4	Nutzung erneuerbarer Energien	20
5.5	Telekommunikation	20
5.6	Abfallentsorgung	20
5.7	Durchführung der Erschließung	20

6	Natur und Umwelt	21
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	21
6.2	Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft	23
6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	25
6.4	Orts- und Landschaftsbild.....	26
6.5	Mensch und Erholung.....	27
6.6	Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter.....	28
7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	28
7.1	Einleitung	28
7.2	Wirkungen des Vorhabens	29
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	29
7.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	29
7.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	30
7.4	Bestand und Betroffenheit der Arten.....	30
7.4.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	30
7.4.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	30
7.4.3	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	32
7.5	Gutachterliches Fazit.....	33
8	Aufstellungsvermerk	34

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Schernfeld sieht sich aufgrund positiver Bevölkerungsentwicklung einer hohen Nachfrage nach neuem Bauland im Hauptort gegenüber. Da Schernfeld an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt, ist das Potenzial des Standorts weitestgehend auszuschöpfen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Jahr 2020 das Wohnbaugebiet „Spitzelberg“ im Südwesten von Schernfeld entwickelt. Die damals erschlossenen Bauparzellen des Planungsabschnitts 1 wurden innerhalb kürzester Zeit vollständig verkauft und sind bereits bzw. werden derzeit bebaut.

Da nun in Schernfeld keine weiteren Bauflächen mehr zum Verkauf stehen, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung des Baugebietes „Spitzelberg II“. Mit diesem wird die bestehende Siedlungslücke zwischen dem Baugebiet „Spitzelberg (I)“ und dem östlich angrenzenden Alt-Baugebiet geschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“ bildet die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Siedlungslücke. Ziel der Gemeinde ist es, auch künftig attraktives Bauland zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnbauland, sowohl für ortsansässige Familien als auch für zuziehende Neubürger, zur Verfügung zu stellen.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Schernfeld liegt auf der Hochfläche der Fränkischen Alb, unmittelbar oberhalb des Altmühltals. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Seitental, welches steil zum Altmühltal hin abfällt.

Das geplante Baugebiet liegt im Südwesten von Schernfeld, am sogenannten „Spitzelberg“ (vgl. Abbildung 1). Es wird begrenzt durch

- die Siedlungsflächen von Schernfeld im Norden, Osten und Westen (im Norden/Westen durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Spitzelberg“)
- einen biotopkartierten Gehölzbestand (naturnahe Hecke) im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 294/19, 296, 296/1, 296/2 und 296/4 der Gemarkung Schernfeld, Gemeinde Schernfeld, Landkreis Eichstätt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,07 ha.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt an einem ausgeprägten Südhang. Die natürliche Geländehöhe fällt von ca. 525 m ü. NN im Norden auf ca. 513 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs, mit einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 6 - 8 %. Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingetragenen Höhenschichtlinien ersichtlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich zwei bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke (Fl.-Nrn. 296/1 und 296/2).

Im östlichen Drittel wird der Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert.

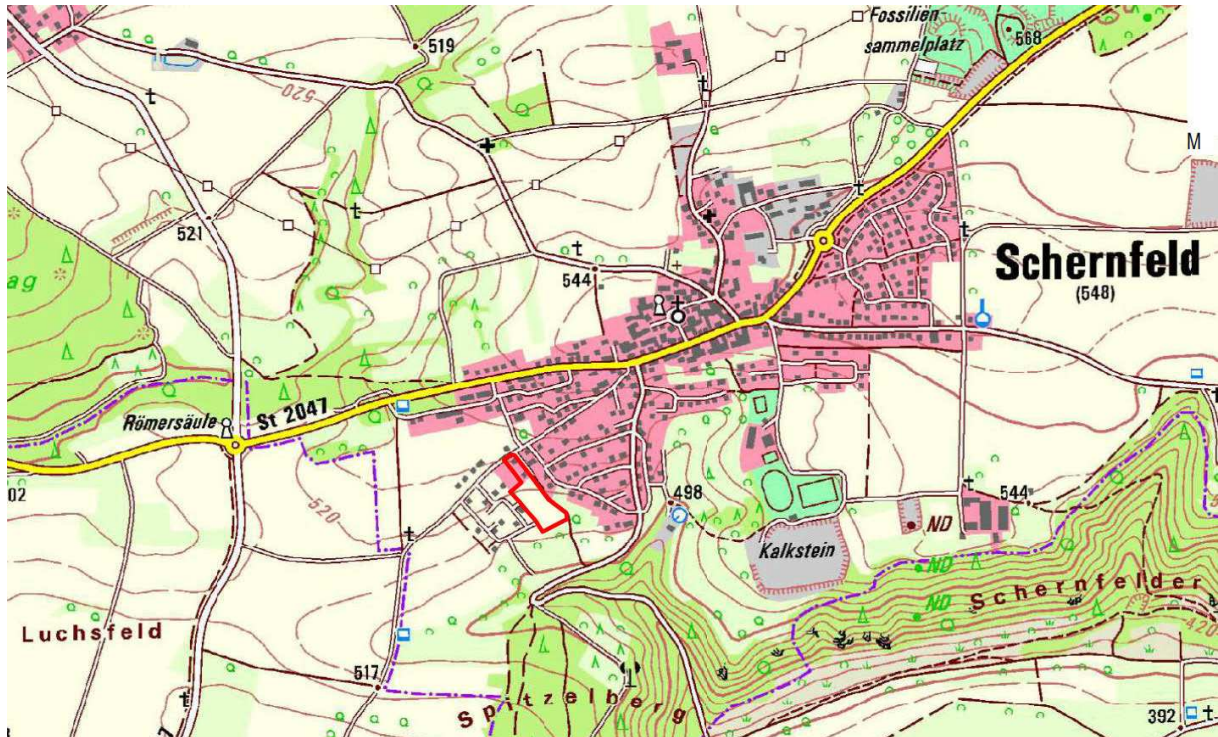


Abbildung 1: Lage des Neubaugebiets in Schernfeld (Auszug aus der TK25, o. Maßstab)

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Kriterien für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
(Netto-Baufläche x GRZ: 9.472 m² x 0,4 = 3.788,8 m² < 20.000 m²)
- 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.

Aus städtebaulicher Sicht schließt der vorliegende Bebauungsplan eine Siedlungslücke, die von drei Seiten mit Bebauung bzw. Bauland umgeben ist. Im Süden wird das Bebauungsplanangebot von einer Grünzäsur (Hecke) zum Außenbereich hin abgegrenzt. Die überplante Fläche ist damit als Innenentwicklungspotenzial im weiteren Sinne zu werten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ferner wird auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 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 nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Wir bereits in Kapitel 1.3 erwähnt, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, der eine Siedlungslücke in Schernfeld schließt. Die Planung führt gleichsam zu einer effizienten und kompakten Siedlungsentwicklung und entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

2.2 Regionalplan

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Gemeinde Schernfeld der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Würzburg – Ansbach – Ingolstadt, die mit verantwortlich für die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung sein dürfte.

Gemäß Regionalplan sind „die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen“ (A II, 1). Laut Regionalplan sollen zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ausreichend Flächen für wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden, wobei die Siedlungstätigkeit abhängig von der Größe, der Struktur und der Ausstattung der Gemeinde organisch zu erfolgen hat.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

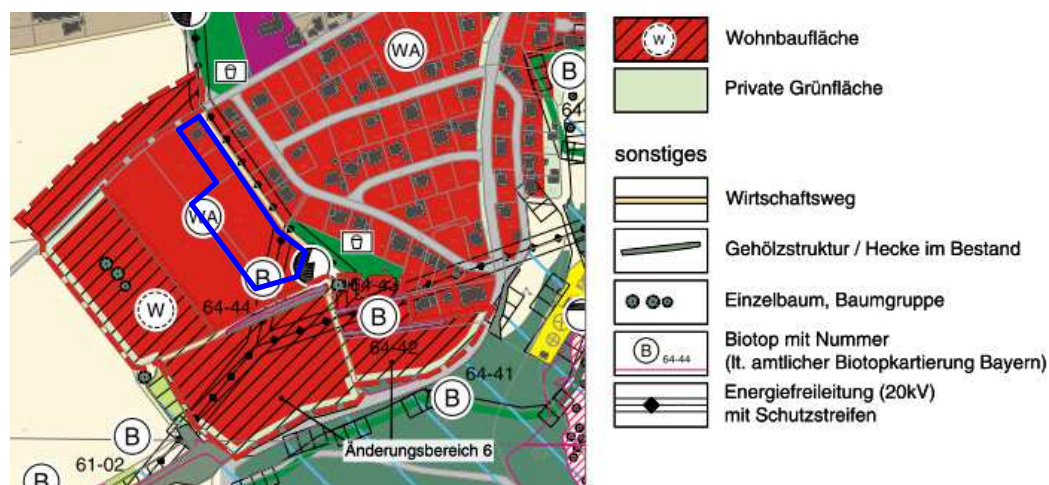


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Schernfeld, Stand: 9. FNP-Änderung. (Geltungsbereich des Bebauungsplanes in blau gekennzeichnet)

2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Die Gemeinde Schernfeld liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Weite Landschaftsteile im Umfeld von Schernfeld sind außerdem in das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone des Naturparks „Altmühltal““ einbezogen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets liegt etwa 230 m nordwestlich bzw. etwa 130 m südlich des Geltungsbereichs.

Ebenfalls ca. 130 m südlich des Geltungsbereichs liegen außerdem die Randflächen der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie Vogelschutzgebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ an.

Des Weiteren sind mehrere Hecken- und Gehölzbestände südlich des Geltungsbereichs in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Das Biotop „Hecken und Feldgehölze um Schernfeld“ grenzt mit der Teilfläche Nr. 7032-0064-044 unmittelbar an die südliche Geltungsbereichsgrenze an.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 7 zu entnehmen.

3 Angaben zu Bevölkerung und zum 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).

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, werden in diesem Kapitel Aussagen zum Baulandbedarf in Schernfeld anhand allgemeiner Strukturdaten und vorhandener Innenentwicklungspotenziale getroffen.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet Schernfeld leben derzeit insgesamt 3.300 Personen (Stand 31.12.2022¹).

Knapp die Hälfte davon leben in Schernfeld (1.273 Personen), gefolgt von Workerzell mit 695 Einwohnern und Sappelfeld mit 565 Bürgern (Stand 2021²).

¹ Internet-Datenbank GENESIS, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024, Stand: 08.02.2024

² Website der Gemeinde Schernfeld, <https://www.gemeinde-schernfeld.de/gemeinde/infos-ueber-schernfeld/schernfeld-in-zahlen>, abgerufen am 08.02.2024

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schernfeld im Zeitraum 2012 bis 2021 ist aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2012	3 073	34	1,1
2013	3 087	14	0,5
2014	3 122	35	1,1
2015	3 155	33	1,1
2016	3 181	26	0,8
2017	3 216	35	1,1
2018	3 197	- 19	- 0,6
2019	3 272	75	2,3
2020	3 253	- 19	- 0,6
2021	3 282	29	0,9

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schernfeld von 2012 bis 2021 (aus: Statistik kommunal 2022)³

Mit Ausnahme der Jahre 2018 und 2020 verzeichnete die Gemeinde Schernfeld im dargestellten Zeitraum ein stetiges Bevölkerungswachstum, so dass sich innerhalb von 10 Jahren ein Zuwachs von rund 6,8 % ergab.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Schernfeld auch zukünftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 3.272 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Kommune ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 3.500 Einwohner im Jahr 2033 erwartet (vgl. Abbildung 4). Dies entspricht einem Wachstum von rund 7,0 % im angegebenen Betrachtungszeitraum.

³ Statistik Kommunal 2022, Gemeinde Schernfeld, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 272	683	2 087	502
2020	3 250	680	2 060	510
2021	3 280	690	2 050	530
2022	3 300	700	2 060	550
2023	3 330	710	2 050	570
2024	3 350	720	2 030	600
2025	3 370	730	2 010	640
2026	3 390	730	2 000	660
2027	3 410	730	1 980	690
2028	3 430	740	1 960	720
2029	3 440	740	1 970	740
2030	3 460	740	1 960	760
2031	3 480	750	1 950	780
2032	3 490	740	1 950	800
2033	3 500	740	1 940	820

* 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 Schernfeld bis 2033⁴

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Eichstätt

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Eichstätt ebenfalls von einer stark zunehmenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Mit einer Zunahme von mehr als 7,5 % bis 2042 gegenüber 2022 kann der Landkreis Eichstätt den am stärksten wachsenden Landkreisen Bayerns zugeordnet werden.

3.2 Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale

Wie bereits eingangs erwähnt, ist in der Gemeinde Schernfeld aufgrund der skizzierten Bevölkerungsentwicklung eine erheblich gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauland zu beobachten.

Aufbauend auf den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB und zur Sicherung einer nachhaltigen, sozialen und ökologischen Siedlungsentwicklung ist die Gemeinde Schernfeld grundsätzlich bestrebt Baulücken, Leerstände, Brachen und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

So ist auch der vorliegende Bebauungsplan als Aktivierung eines Innenentwicklungspotenzials im weiteren Sinne zu betrachten. Die überplante Fläche ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt und von drei Seiten mit Bebauung bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen umgeben. Sie ist somit als Innenentwicklungspotenzial zu werten und kann mittels eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB überplant werden. Der Lückenschluss fördert dabei gleichsam eine kompakte und effiziente Siedlungsentwicklung und folgt damit den Zielen der Landesplanung.

⁴ Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Schernfeld, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Eine ausführliche Prognose des Wohnraumbedarfs und Gegenüberstellung der vorhandenen Potenzial- und Reserveflächen hat im Jahr 2020 die LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, 87700 Memmingen, im Auftrag der Gemeinde Schernfeld vorgenommen. Hierin wird der relative und der absolute Bedarf an Wohnraum für die Gesamtgemeinde Schernfeld bis zum Jahr 2031 ermittelt und unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotenziale das Erfordernis der Ausweisung neuer Bauflächen einschließlich des Gesamtgebiets „Spitzelberg“ hinreichend belegt. Die Wohnraumbedarfsanalyse des Büros LARS consult mit Datum vom 06.08.2020 lag bereits dem Bebauungsplan Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg (I)“ als Anlage bei und liegt somit auch der höheren Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt Eichstätt vor.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Der Wohnraumbedarf der Gemeinde Schernfeld bis zum Jahr 2031 wurde im Zusammenhang mit der 9. FNP-Änderung mittels einer ausführlichen Wohnraumbedarfsanalyse durch die LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH, 87700 Memmingen, nachgewiesen.

Unter dem Aspekt einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung erfolgt die Planung und Erschließung des Gesamtgebietes „Spitzelberg“ abschnittsweise.

Da die Bauplätze des ersten Abschnitts bereits vollständig verkauft sind, sollen nun mit dem deutlich kleineren, zweiten Abschnitt elf weitere Bauplätze zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarfs neu ausgewiesen werden. Der südlich angrenzende Planungsabschnitt 3 des Baugebietes „Spitzelberg“ ist im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und soll künftig ebenfalls bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Zur Vermeidung der privaten Bevorratung von Bauland sollen die gemeindlichen Bauflächen ausschließlich mit einem Bauzwang verkauft werden.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Spitzelberg II“ schließt eine Siedlungslücke, die zwischen dem jüngeren Baugebiet „Spitzelberg“ und den östlich davon gelegenen Siedlungsflächen von Schernfeld entstanden ist. Nach Süden wird der Lückenschluss von einer Grünzäsur (Hecke) zum Außenbereich hin abgegrenzt.

Die neu geschaffenen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in 11 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 530 m² und 900 m² gegliedert. Bei der Parzellierung wurde versucht, die zukünftigen Baugrundstücksgrößen an der in der Gemeinde vorhandenen Nachfrage auszurichten und gleichzeitig das Prinzip des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) im Auge zu behalten. Die Durchschnittsgröße liegt mit ca. 680 m² im Bereich kleiner bis mittlerer Grundstücksgrößen. Einige wenige Parzellen wurden etwas größer gewählt, um auch dem im ländlichen Bereich üblichen Wunsch nach größeren Grundstücken gerecht zu werden oder auch die Möglichkeit zur Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern oder Doppelhäusern zu schaffen. Städteplanerisches Ziel ist die Entwicklung eines ländlich ge-

prägen, lockeren Wohnbaugebiets als Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungscharakters.

Im Norden des Geltungsbereichs wurden mit den Fl.-Nrn. 296/1 und 296/2 zwei bereits bebaute Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen. Für die Grundstücke wurde einst eine Einbeziehungssatzung erlassen, deren Verbleib und Rechtswirksamkeit jedoch unklar ist. Mit der Überplanung der beiden Grundstücke im vorliegenden Bebauungsplan wird künftig die bauplanungsrechtliche Grundlage für die dort vorhandene Bebauung gesichert und klargestellt.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sind nicht bindend.

Das Baugebiet „Spitzelberg II“ wird gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Baugebiet „Spitzelberg (I)“ eine städtebauliche Einheit bilden. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen inhaltlich daher nahezu vollständig denen des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“ in der Fassung vom 04.09.2023. Es wurden lediglich einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Das Gesamtkonzept „Spitzelberg“ sieht zudem eine zukünftige Erweiterung nach Süden/Südosten entsprechend den Darstellungen des FNP vor. Die mögliche Erweiterung („Spitzelberg III“) ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnbaugebiets an das örtliche Straßennetz von Schernfeld erfolgt hauptsächlich von Westen über das Wohngebiet „Spitzelberg“. Die dort bereits vorhandenen Straßenanschlüsse werden zu einem Verkehrsring verbunden. Über diesen werden die neu geschaffenen Bauparzellen 1 bis 11 erschlossen.

Die neue Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,0 m und wird von einem 1,5 m breiten Gehweg und einem 1,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen begleitet.

Der straßenbegleitende Grünstreifen von 1,0 m wird als befahrbare Grünfläche festgesetzt. Die Anlage von Grundstückszufahrten mit Abweichungen von der Planzeichnung ist auf dieser Grünfläche zulässig.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden im Mischprofil ohne trennende Hochborde ausgebildet. Die Verkehrsflächen werden von Pflasterrinnen und -zeilen begrenzt, die maximale Bordhöhe beträgt 3 cm. Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg sind nicht vorgesehen. Fahrbahn und Laufbereiche gehen fließend ineinander über und sind lediglich optisch durch Materialwechsel getrennt; auf eine durchgängige Barrierefreiheit im gesamten Neubaugebiet wird besonderer Wert gelegt.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungskonzept ein sicherer Verkehrsablauf und eine reibungslose Befahrung durch Müllfahrzeuge und Winterdienst gewährleistet werden.

Für Fußgänger wird im Süden des Neubaugebietes ein Fußweganschluss nach Osten geschaffen. Dieser ermöglicht in Verlängerung eine Anbindung an die Wehrstraße und schafft damit eine Vernetzung des Neubaugebietes mit den östlich angrenzenden Siedlungsflächen.

Die beiden bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 296/1 und 296/2 im Norden des Geltungsbereichs sind von Norden über den Eberswanger Weg bzw. den dort angebotenen Erschließungsweg Fl.-Nr. 297 erschlossen. Hier sind keine baulichen Veränderungen an den vorhandenen Verkehrsanlagen vorgesehen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da im Planungsgebiet Bauland zur Deckung des vorhandenen Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden soll.

Grund- und Geschossflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Umgebung und sind typisch für allgemeine Wohngebiete. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines typisch ländlichen, lockeren Baugebietes mit erkennbaren Gartenanteilen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

In Verbindung mit der Festsetzung maximaler First- und Wandhöhen (siehe hierzu Kapitel 4.7) wird somit eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erzielt.

4.4 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. Aufgrund der vorgeschlagenen Parzellengrößen sind einige Bauplätze gut für eine Doppelhausbebauung geeignet.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Durch großzügige, grundstücksübergreifende Baufenster soll den Bauherren ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gebäudeplanung ermöglicht werden. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind dabei einzuhalten.

Die Standorte der Gebäude sowie die Firstrichtung sind unter Berücksichtigung der Baugrenzen freibleibend. Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen dagegen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin: Aus städtebaulichen Gründen und um Konflikte mit den öffentlichen Verkehrswegen zu vermeiden, dürfen die Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten von Garagen, Carports und Nebengebäuden nicht überschritten werden.

4.5 Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um den Bauherren hier einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, jedoch nicht zur Straße hin (siehe auch Kapitel 4.4). Außerdem ist zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ein nicht einzufriedener Einfahrtsbereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand auf 3,00 m reduziert werden.

Um aufgrund der Hanglange Probleme mit Abstandsflächen, insbesondere beim Bau von bergseitig erschlossenen Garagen zu vermeiden, wird abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zugelassen.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- und Trapezblech ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Stellplätze

Die Anzahl der auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schernfeld in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung. Die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken hilft, ein vermehrtes Parken im Verkehrsraum der Erschließungsstraßen zu vermeiden.

4.6 Regenwasserzisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen. Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der Festsetzung von Regenwasserzisternen wird zudem zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

4.7 Immissionsschutz

Betrieb von Luftwärmepumpen

Die inzwischen häufige Nutzung von Luftwärmepumpen zu Heizungszwecken führt in der Praxis immer wieder zu nachbarschaftlichen Konflikten aufgrund von Schallimmissionen. Die Aufnahme der nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan soll helfen, solche Konflikte zu vermeiden, indem eindeutige Vorgaben hinsichtlich der Installation und Nutzung von Luftwärmepumpen sowie Kraft Wärme-Kopplungsanlagen getroffen werden:

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des Schallpegels der Bauherr verantwortlich.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände sind aufgrund der Geländeneigung Regelungen zu treffen. Für die bergseitige Gebäudeseite werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Fahrbahn bzw. Gehweg liegen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

Für die talseitige Gebäudeseite wird festgesetzt, dass hier die OK FFB EG mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen darf. In Verbindung mit den Regelungen zur bergseitigen Gebäudeseite wird diese Sockelhöhe jedoch im nördlichen Teil des Baugebietes nicht erreicht werden. Im südlichen Teil dagegen ist aufgrund der steileren Topographie auch eine Überschreitung der talseitigen „Sockelhöhe“ von 1,50 m möglich, allerdings nur, wenn das Untergeschoss entsprechend talseitig freigelegt wird, das Haus sich also „in den Hang einschmiegt“. Bei dieser Bauweise (UG+EG bzw. auch mit versetzten Geschossebenen / „split levels“, vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4 auf dem Planblatt) sind dann die First-

und die Wandhöhe ab der OK FFB im untersten, talseitig freigelegten Geschoss zu messen (UG bzw. EG₂). Ziel der Regelung ist es, dreigeschossige Gebäudeansichten zur Talseite hin auszuschließen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Aufgrund der Möglichkeit von „Hanghäusern“ mit freigelegtem Untergeschoss, insbesondere im südlichen Geltungsbereich, werden für die Ermittlung der First- und Wandhöhe unterschiedliche Bezugspunkte in Abhängigkeit der Bauweise bzw. des Gebäudetyps festgesetzt:

Bezugspunkt bei den Bauweisen EG+OG bzw. EG+DG ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (vgl. Regelbeispiele Nr. 1 und 2 auf dem Planblatt).

Bezugspunkt bei den Bauweisen UG+EG und „split levels“ ist die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) bzw. in der versetzten, tieferliegenden Erdgeschossesebene (OK FFB EG₂) (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4 auf dem Planblatt).

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Nicht zuletzt aufgrund der exponierten Ortsrandlage soll in dem Baugebiet überwiegend an einer traditionell landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Eine zu starke Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten scheint allerdings aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, so dass mit einer vergleichsweise großen Spannweite der zulässigen Dachneigung eine gewisse Öffnung für modernere Bauformen ermöglicht werden soll. Darüber hinaus werden neben Satteldächern auch Pultdächer in versetzter Bauweise („Versetztes Pultdach“) zugelassen. Insgesamt werden für das Baugebiet für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-38°
- Versetztes Pultdach (VPD); Dachneigung 10-25°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude werden außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen, um beispielsweise den Anbau von Wintergärten oder moderner Windfänge zu ermöglichen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 38° zulässig. Hierdurch sollen den Bauherren auch bei der Garagen- und Nebengebäudegestaltung moderne aber auch kostensparende Bauweisen ermöglicht werden. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- und Trapezblech unzulässig ist.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind für Hauptgebäude Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden.

Die Dacheindeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

Dachaufbauten

Die Errichtung von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppgauben wird zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss.

Solaranlagen

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und vor dem Hintergrund des Klimawandels wird die Nutzung von Solarenergie (Solarthermie, Photovoltaik) grundsätzlich begrüßt. Die überwiegende Südausrichtung des Baugebietes begünstigt hier hohe Erträge.

Gleichzeitig erfordert der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes einen gestalterischen Rahmen für die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern:

Auf geneigten Dächern müssen Anlagen zur Solarenergienutzung deshalb parallel zur Dachhaut ausgeführt oder in die Dachhaut integriert werden.

Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis max. 9°) ist die Aufständigung von Anlagen zur Solarenergienutzung bis zu einem maximalen Aufstellwinkel von 35° gegenüber der Horizontalen zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand aufweisen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassade wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Fassadengestaltung

Um die Bildung störend wirkender Baukörper („Fremdkörper“) im Ortsbild zu verhindern, werden folgende Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Zum Schutz des Ortsbildes werden außerdem typische Blockhäuser („Baumstammhäuser“ aus Rundhölzern) ausgeschlossen. Holzhäuser in einfacher Bauweise sind jedoch zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m sowie Gabionen bis maximal 1,20 m Höhe über OK Straße zulässig. Um eine Beeinträchtigung von Kleinlebewesen (Igel, etc.) zu verringern, wird jedoch empfohlen auf die Errichtung von (Sockel-)Mauern grundsätzlich zu verzichten.

Ansonsten sind Mauern und Bretterschläge als Einfriedungen unzulässig.

Geländemodellierung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aufgrund des hängigen Geländes sind Eingriffe in die natürliche Topographie jedoch nicht zu vermeiden. Um für die Geländemodellierungen einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben, werden folgende Festsetzungen getroffen: Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 1,50 m terrassenförmig auszubilden. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen.

4.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Gestaltung ist die Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets. Auf eine Randeingrünung kann aufgrund der Lage in einer Siedlungslücke zwischen dem jüngeren Baugebiet „Spitzelberg“ und den östlich davon gelegenen Siedlungsflächen von Schernfeld verzichtet werden. Nach Süden bildet die angrenzende Heckenstruktur eine gute Eingrünung und einen guten Übergang in die freie Landschaft.

Damit wird in der Satzung die Pflanzung von einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf den privaten Bauparzellen festgesetzt (Pflanzgebot A). Die Standorte innerhalb des Grundstücks sind dabei frei wählbar.

Die Pflanzliste nennt eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern soll. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten soll einem städtischen, „sterilen“ Charakter entgegen wirken. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind ebenfalls ausgeschlossen. Neben Baumarten werden in der Pflanzliste auch standortheimische Straucharten genannt, die zur weiteren Begrünung der Grundstücke oder als einfriedende Heckenpflanzen gut geeignet sind.

Die Auswahl standortheimischer, blühender und fruchtender Laubgehölze kann, neben der gewünschten Durchgrünung des Gebiets, auch einen positiven Effekt für die heimische Fauna erzielen. Des Weiteren zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

4.10 Auswirkungen auf öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Schernfeld verfügt in Schernfeld selbst über eine Kindertagesstätte (Großtagesstätte Dinolino), einen Kindergarten (St. Pius) sowie einen Waldkindergarten (Schernfelder Waldwichtel). Einen weiteren Kindergarten (St. Anna) gibt es im Ortsteil Rupertsbuch.

Es stehen somit ausreichende Einrichtungen zur Verfügung, um die zu erwartende zusätzliche Nachfrage aufgrund des neuen Baugebiets abzudecken. Gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen der genannten Einrichtungen sind von der Gemeinde rechtzeitig einzuplanen.

Schernfeld verfügt darüber hinaus über eine Grundschule. Die Aufnahme weiterer Schüler in Folge eines Bevölkerungszuwachses wäre begrüßenswert, um den langfristigen Erhalt der Schule zu sichern.

4.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Baugebietes „Spitzelberg II“.

Tabelle 1: Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs „Spitzelberg II“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet (Neuausweisung)	70,2 %	7.493 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	18,5 %	1.979 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	11,3 %	1.212 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	10.684 m²

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Ortschaft Schernfeld wird bislang vorwiegend im Mischsystem entwässert und besitzt eine zentrale biologische Kläranlage für 3.000 EW.

Das Neubaugebiet Spitzelberg II wird aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen sowie aus ökologischen und mittelfristig auch wirtschaftlichen Gründen im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und zum südwestlichen Rand des Geltungsbereichs geleitet. Dort kann das Schmutzwasser im Bereich des Straßenanschlusses an den Buchenweg in den bestehenden Schmutzwasserkanal des Baugebiets „Spitzelberg“ eingeleitet werden. Das gesammelte Schmutzwasser wird im Süden des Gesamt-Baugebiets über eine Hebeanlage dem vorhandenen gemeindlichen Mischwassernetz in der Talstraße zugeleitet. Das Mischwasserkanalnetz der Ortschaft ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzwassermenge aus dem Baugebiet abführen zu können. Das Abwasser wird der vollbiologischen Kläranlage Schernfeld zugeleitet. Die Belebungsanlage mit Langzeitbelüftung ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzwasserfracht richtliniengemäß behandeln zu können.

Das innerhalb des Neubaugebiets anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird in separaten Sammelleitungen abgeleitet. Zur teilweisen Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers von privaten Bauflächen wird auf jedem Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne vorgeschrieben (siehe auch Kapitel 4.6).

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im Geländetiefpunkt am südwestlichen Rand des Gesamt-Baugebiets in einer Regenwasserbehandlungsanlage gesammelt, behandelt und in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken gepuffert. Das zurückgehaltene Regenwasser wird gedrosselt über einen vorhandenen Ablaufgraben zur Altmühl abgeleitet.

Für die vorbeschriebene Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung wurde vom Ingenieurbüro Klos, Spalt, bereits im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauge-

biets „Spitzelberg (I)“ eine Gesamt-Entwässerungsplanung auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Regelwerke erstellt.

Für die Ableitung des behandelten Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter Altmühl liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, in welcher auch die Entwässerungsflächen des aktuellen Baugebiets „Spitzelberg II“ berücksichtigt sind.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Den Bauwerbern wird deshalb empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Regenwassernutzung, Zisternen

Um einen zusätzlichen Beitrag zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen. Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung zu verwenden (vgl. auch Kapitel 4.6).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Grundwasser/Schichtenwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Sappfelder Gruppe sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

5.3 Stromversorgung

Der Anschluss des Wohnbaugebietes an das Elektrizitätsnetz erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Gehwege erfolgen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert. Die Freileitung wird im Zuge der Baugebietserschließung abgebaut und unterirdisch neu verkabelt. Eine entsprechende Abstimmung zwischen Gemeinde und Versorgungsträger hat bereits stattgefunden.

In Abstimmung mit der N-ERGIE wurde im Bereich der zukünftigen Erweiterung nach Süden/Südosten („Spitzelberg III“) in der Nähe des geplanten Kinderspielplatzes eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation eingeplant. Der Standort befindet sich ca. 20 m südöstlich des Bebauungsplangebiets „Spitzelberg II“ und ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt. Bei Bedarf kann die Trafostation bereits mit der Umsetzung und Erschließung des Baugebiets „Spitzelberg II“ errichtet werden.

5.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In Anbetracht der günstigen Südausrichtung des Baugebietes wird zur Nutzung von Solarenergie insbesondere die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen.

Auf die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Nutzung von Solaranlagen an und auf Gebäuden wird verwiesen (siehe hierzu Kapitel 4.7).

5.5 Telekommunikation

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Leitungen können in den geplanten Gehwegen verlegt werden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen 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 Eichstätt. Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung grundsätzlich sichergestellt ist. Durch die Ringerschließung werden Sackgassen mit Wendepunkten und die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Müllabfuhr vermieden.

5.7 Durchführung der Erschließung

Angesichts vorliegenden Bauanfragen ist die Erschließung des Baugebiets „Spitzelberg II“ zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die Verkehrserschließung und die Entwässerung sind von einem Fachbüro entsprechende Bauentwürfe zu erstellen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Altmühl liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Aussagen zum Artenschutz erfolgen in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Natura 2000

Die Waldflächen etwa 130 m südlich der Geltungsbereichsgrenze sind Teil der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet 7132-371 "Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal" sowie Vogelschutzgebiet 7132-471 "Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental". Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen in diesem Abschnitt deckungsgleich (vgl. Abbildung 5).

Das FFH-Gebiet umfasst bei einer Gesamtgröße von 4.264,13 ha komplexe Hangbereiche des westlichen und zentralen Kernbereichs des Altmühltaldurchbruchs im Frankenjura mit einigen Seitentälern sowie Grünland geprägten Abschnitten in der Aue. Laut Standarddatenbogen stellt das Gebiet den wichtigsten Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb mit wertvollen Waldlebensraumtypen und einem der wenigen Vorkommen der Mannie in Bayern dar.

Laut Standarddatenbogen stellt das insgesamt 3.610,89 ha große Vogelschutzgebiet einen typischen Ausschnitt der südlichen Frankenalb mit buchenreichen Hangwäldern, Felsen, Magerrasen, Wacholderheiden sowie teilweise breiten Talauen dar. Die Bedeutung des Gebiets liegt u.a. im wichtigsten Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb in Verbindung mit Buchenwald-Lebensraumtypen einschließlich der entsprechenden Arten. Außerdem stellt das Gebiet ein mittelbayerisches Dichtezentrum von Wanderfalke und Uhu dar.

Direkte Eingriffe in die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsflächen westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Geltungsbereich und auf den südlich liegenden Flächen bestehen für die Randflächen der Natura 2000-Gebiete bereits Vorbelastungen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der im Standarddatenbogen genannten Arten und Lebensraumtypen bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustands, sind aufgrund der Großräumigkeit der Gebiete sowie der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten. Auf die Erstellung einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsabschätzung für die Gebiete wird verzichtet.

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Die Gemeinde Schernfeld liegt innerhalb des großräumigen Naturparks "Altmühltal", der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Weite Landschaftsteile im Umfeld von Schernfeld sind außerdem in das Landschaftsschutzgebiet "Schutzzone des Naturparks "Altmühltal"" einbezogen (vgl. Abbildung 5). Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets liegt etwa 230 m nordwestlich bzw. etwa 130 m südlich des Geltungsbereichs. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Biotopkartierung

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind mehrere Hecken- und Gehölzbestände in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst (vgl. Abbildung 5). Biotop-Nr. 7032-064 - Hecken und Feldgehölze um Schernfeld besteht aus insgesamt 52 Teilflächen. Die gut strukturierten Gehölzbestände setzen sich aus heimischen Laubholzarten zusammen. Es dominieren Schlehen und Blut-Hartriegel, dazu kommen Schwarzer Holunder, Hunds-Rose und andere Arten. Dazwischen stehen eingewachsene, z.T. alte und markante Stiel-Eichen, Vogel-Kirschen, Sal-Weiden als Überhälter. Säume zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind in der Regel nur sehr schmal ausgeprägt und durch nitrophile Hochstauden insbesondere Brennnessel geprägt.

Im Süden grenzt die Teilfläche -044 direkt an den Geltungsbereich an. Der Bestand ist während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Gegebenenfalls erforderliche kleinflächige Rückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen im Winterhalbjahr durchzuführen (vgl. Kap. 7.3.1).

Die Bedeutung der Hecken als Lebensraum für Gehölzbrüter, Fledermäuse und Kleinsäuger hat, aufgrund der zunehmenden Bebauung im Umfeld, in den letzten Jahren abgenommen. Insbesondere für die direkt an den Geltungsbereich anschließende Teilfläche -044 werden Beunruhigungen weiter zunehmen. Für störungsunempfindliche Tierarten stehen die Habitatstrukturen weiterhin zur Verfügung. Außerdem weisen die Gehölze künftig weiterhin Bedeutung als Trittsteine im Biotopverbund auf.



Abbildung 5: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen
 (gesamter Ausschnitt = Naturpark
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 dunkelrote Schraffur = FFH-Gebiet
 dunkelgrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet
 hellrosa Fläche = Biotopkartierung ohne gesetzlich geschützte Anteile
 dunkelrosa Fläche = Biotopkartierung mit gesetzlich geschützten Anteilen)

6.2 Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich kann Schernfeld 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 (ABSP und Geologische Karte von Bayern, 1:500.000). Die geologischen Verhältnisse werden durch relativ kleinflächig variierende Kalk- und Dolomitsteineinheiten bzw. quartäre, schuttführende Hanglehme geprägt (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich vorherrschend (Braunerde-)Terra fusca aus Ton bis Tonschutt der Deckschichten über verwittertem Carbonatgestein gebildet, in geringeren Anteilen auch Braunerde über Terra fusca aus Schluff über Ton bzw. Tonschutt.

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Schernfeld innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die hydrogeologische Einheit der Malmkalke und -dolomite geprägt. Die Verhältnisse können als bedeutendes Grundwasservorkommen eingestuft werden. Der (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter zeigt hohe, bei fortgeschrittener Verkars-

tung sehr hohe Trennfugendurchlässigkeit. In der Regel besteht nur ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen, sodass das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen nur gering geschützt ist.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Vergleich zum südlich angrenzenden Altmühltal weist die Hochfläche der südlichen Frankenalb ein raueres Klima mit höheren Niederschlägen und niedrigeren Temperaturen auf. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen überwiegend bei 7 bis 8 °C. Die Jahresniederschläge liegen bei 750 bis 850 mm und damit geringfügig unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich von Schernfeld besitzen Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen, die südlich liegenden Gehölz- und Waldflächen als Frischluftentstehungsflächen. Durch die nach Süden geneigte Hanglage westlich des Ortes fließen die Kalt- und Frischluft in Richtung Altmühltal ab. Der bisher als Grünland genutzte Geltungsbereich, stellt eine kleine „Kaltluftentstehungsinsel“ zwischen den westlich, nördlich und östlich anschließenden Siedlungsflächen dar.

Die Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für die bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen, ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs sowie der lockeren, durchgrünter angrenzenden Bebauung gering.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4, können einschließlich der nach § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung knapp 65 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) zum großen Teil vollständig verloren. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können. Die zu pflanzenden Bäume ohne Standortbindung tragen zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Wie in den Kapiteln 4.6 und 5.1 dargelegt, wird eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt, um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu schonen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt wird unter Ziffer 1.7 der Bebauungsplansatzung der Bau von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser festgesetzt. Die Empfehlung zur Nutzung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Privatflächen (Wege, Zufahrten, Terrassen) dient ebenfalls einer größtmöglichen Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf.

Aufgrund des kleinen Baugebiets mit lockerer Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4, der geplanten Durchgrünung sowie den angrenzenden Böschungsgehölzen, ist - trotz der umgebenden ebenfalls locker bebauten Siedlungsflächen - auch künftig nicht mit einem stark überhitzten Stadtklima zu rechnen. Die Flächen westlich von Schernfeld werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, sodass ausreichend klimatisch relevante Ausgleichsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

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 Wetterer-

eignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden)⁵. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Festsetzung von Zisternen zur Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen mit untergeordnetem Siedlungsbezug einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die festgesetzten Baumpflanzungen sowie die südlich angrenzenden Bestandsgehölze minimieren durch Verschattung der versiegelten und befestigten Flächen die Aufheizung an Sommertagen und binden Stäube und Feinpartikel. Die Ausweisung als Wohngebiet mit einer Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4 und die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen ebenfalls der Minimierung der anlagebedingten Auswirkungen. Die Möglichkeit Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen, kann zusätzlich versiegelungsbedingte Aufheizung mindern.

Durch die mögliche Süd-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 dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

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

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet schließt eine Siedlungslücke, die zwischen dem jüngeren Baugebiet „Spitzelberg“ und den östlich davon gelegenen Siedlungsflächen von Schernfeld entstanden ist. Nach Süden wird der Lückenschluss von der biotopkartierten Hecke zum Außenbereich hin abgegrenzt.

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die beiden nördlichen, in den Geltungsbereich mit einbezogenen, Grundstücke sind bereits bebaut. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Gartenflächen angelegt. Am nördlichen Rand zum Eberswanger Weg wächst eine eingrünende Hecke aus Hainbuchen, Feld-Ahorn, Stiel-Eichen, Rotem Hartriegel u.a.

Im Norden, Westen und Osten schließen Wege und gut durchgrünte Wohnbebauung an. Im Süden grenzt die biotopkartierte gemischte Hecke (Biotop-Nr. 7032-064-044) an den Geltungsbereich an. Das gut strukturierte Gehölz wird aus einzelnen markanten Stiel-Eichen, Schlehen, Schwarzem Holunder, Rotem Hartriegel u.a. heimischen Gehölzen gebildet. Ein Saum zum angrenzenden Grünland ist kaum ausgeprägt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Geltungsbereichs sind Störungen und Beunruhigungen vorhanden. Eine Nutzung der Grünlandfläche als Bruthabitat durch Bodenbrüter kann aufgrund der angrenzenden Bebauung ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat ist möglich.

⁵ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

Gut strukturierte Gehölzbestände und alte Laubbäume stellen Lebensraum und Nahrungshabitat für eine Vielzahl von Tierarten dar. Geeignete Höhlen für Höhlenbrüter bzw. die Übertragung von Fledermäusen konnten im Rahmen der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen nicht gefunden werden. Der biotopkartierte Heckenbestand liegt südlich außerhalb des Geltungsbereichs. Er ist während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Gegebenenfalls erforderliche kleinflächige randliche Rodungen bzw. Rückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen im Winterhalbjahr durchzuführen (vgl. Kapitel 7.3.1).

Insgesamt weist der Geltungsbereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Bebauung sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch überwiegend geringe Bedeutung auf.

Durch die Nutzung der bereits auf drei Seiten von Wohnbebauung umgebenen Fläche für den Lückenschluss und Ausweisung eines Wohngebiets, wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in der freien Landschaft vermieden.

Durch die künftige Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1, Kapitel 7.3.1).

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 können, einschließlich der nach § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung, knapp 65 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Diese Flächen gehen als Vegetationsstandorte mit ihrer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren. Die Anlage von Gartenflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen können insbesondere im Zusammenhang mit den weiterhin im Umfeld bestehenden Strukturen wieder Lebensraum für störungsunempfindliche Arten bieten sowie als Trittsteine im Biotopverbund dienen. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken. Auch über die zulässige und erwünschte Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer können kleinflächig Nahrungshabitate v.a. für Insekten und damit in der Folge für insektenjagende Vögel und Fledermäuse entstehen.

Aufgrund des Ausgangszustands der Fläche, der Größe des Baugebiets sowie der angrenzenden Siedlungsflächen werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote und Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als gering eingestuft.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 7).

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die leicht wellige, landwirtschaftlich geprägte Landschaft mit gliedernden Gehölzbeständen westlich des Ortsbereichs von Schernfeld. Der bisherige Siedlungsrand ist überwiegend gut eingegrünt und durch Wohn- und Nebengebäude mit landschaftstypischen Satteldächern geprägt. Überdimensionierte, störende Baukörper sind nicht vorhanden. Das junge Baugebiet Spitzelberg westlich des Geltungsbereichs ist inzwischen erschlossen und wird zurzeit bebaut, sodass eine Mischung aus Neubauten,

überwiegend noch ohne angelegte Gartenflächen und unbebauten Grundstücken besteht. Mit fortschreitender Bebauung, der Anlage von Gartenflächen und der Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 8 „Spitzelberg (I)“ festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen, wird sich das Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft im Westen von Schernfeld ändern.

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke zwischen dem jüngeren Baugebiet „Spitzelberg“ und den östlich davon gelegenen Siedlungsflächen von Schernfeld. Landschaftsbildprägende Elemente wie Gehölzbestände sind im Geltungsbereich lediglich auf den beiden bereits bebauten, nördlichen Grundstücken vorhanden. Die südlich des Geltungsbereichs angrenzende Hecke liegt außerhalb des Baugebiets und kann künftig als Eingrünung dienen. Über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Begrenzung der First- bzw. Wandhöhe werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie überdimensionierte Baukörper vermieden.

Die Auswahl standortheimischer, blühender und fruchtender Laubgehölze bietet aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Unter Berücksichtigung der Bebauung als Lückenschluss sowie der bauordnungsrechtlichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen und der südlich angrenzenden Gehölze werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als gering bis nachrangig bewertet.

6.5 Mensch und Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark "Altmühltal", einer Region mit besonderer Erholungsfunktion. Der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich zwischen bestehenden Siedlungsflächen hat zurzeit jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Rad- und Wanderwegverbindungen im Umfeld werden durch die geplante Wohnbebauung nicht geändert oder beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs schließen bestehende Siedlungsflächen, im Süden die gut strukturierte Hecke an.

Die Verkehrsanbindung der neu geschaffenen Bauparzellen 1 bis 11 an das örtliche Straßennetz von Schernfeld erfolgt hauptsächlich von Westen über das Neubaugebiet „Spitzelberg“. Die dort bereits vorhandenen Straßenanschlüsse werden zu einem Verkehrsring verbunden. Mit erheblichen Verkehrsbelastungen ist nicht zu rechnen. Für Fußgänger wird im Süden des Neubaugebietes ein Fußweganschluss nach Osten geschaffen. Dieser ermöglicht in Verlängerung eine Anbindung an die Wehrstraße und schafft damit eine Vernetzung des Neubaugebietes mit den östlich angrenzenden Siedlungsflächen.

Aufgrund der weiterhin im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung inkl. der Flurwege kann es zeitweise zu Lärm- und Staubimmissionen sowie zu Geruchsentwicklungen kommen. Diese liegen voraussichtlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft und sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen (vgl. Kapitel 4.7).

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit oder auf Erholungsfunktionen des Planungsraums zu erwarten.

6.6 Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Gut 500 m westlich des neuen Ortsrandes (Spitzelberg I) verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit, die als Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7132-0077 kartiert ist. Im Ortskern von Schernfeld stehen einige Gebäude sowie die Kirche inklusive untertägigen Teilen von Vorgängerbauten unter Denkmalschutz.

Die alte Römerstraße sowie die Baudenkmäler sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich von der Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist jedoch bei allen Bodeneingriffen mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Der südliche Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert. Diese wird im Rahmen der Baugebieterschließung abgebaut und erdverkabelt.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als nachrangig bewertet.

7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

7.1 Einleitung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen. Sofern erforderlich werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die saP erfolgt in Form einer Trockenabschichtung und kurzen Einschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und vorliegender Daten. Aufgrund der Ausprägung des Untersuchungsraums, der bestehenden Vorbelastungen und der festgesetzten Erhaltungsgebote wurde eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biototypenkartierung zu Bebauungsplan Nr. 8 „Spitzelberg“ (eigene Erfassung im Mai 2018)
- Internet-Arbeitshilfe des LfU Bayern mit geographischer und lebensraumbezogener Abfrage der artenschutzrechtlich relevanten Arten
- Flachland-Biotopkartierung Bayern

Die grundsätzliche Vorgehensweise richtet sich nach den Verfahrenshinweisen und den Angaben zum Prüfungsablauf des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in der Internet-Arbeitshilfe sowie nach den „Hinweisen zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“, der Obersten Baubehörde mit Stand 01/2015. Aufgrund der Lückenbebauung wird eine Kurzbetrachtung für ausreichend erachtet.

Aufgrund vorliegender Daten sowie einer artbezogenen Betrachtung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotopstrukturen und des damit verbundenen Lebensraumpotentials werden die Arten ermittelt, die potentiell durch das Vorhaben betroffen sein könnten und der weiteren saP zugrunde zu legen sind.

7.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden kurz die Wirkfaktoren dargestellt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Oberboden- und Erdarbeiten mit der Gefahr der unmittelbaren Verletzung/Tötung von Individuen geschützter Arten bzw. mit Auswirkungen auf Brut- und Nahrungshabitate;
- Gehölzrückschnitt und -rodungen;
- Mittelbare Störung durch Baulärm, Staub und Beleuchtung;

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Lebensraumverlust durch Bebauung, Versiegelung oder Umnutzung von Flächen;
- Zerschneidung von Lebensräumen;

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Störung durch menschliche Aktivitäten, Anliegerverkehr.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, wird folgende Vermeidungsmaßnahme festge-

setzt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme.

Vermeidungsmaßnahme V1 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

7.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Zusätzliche CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Bestand und Betroffenheit der Arten

7.4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Bestand im Geltungsbereich ergibt aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

7.4.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Eingeschlossen ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Säugetiere

Grundsätzlich kann das Planungsgebiet als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dienen. Genaue Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Geeignete Strukturen zum Überwintern bzw. Übertragen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten, auf Störung von Wochenstuben oder überwinternden Tieren oder auf Tötung bzw. Verletzung von Tieren kann damit ausgeschlossen werden. Vergleichbare Jagdhabitats sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist. Die festgesetzten Pflanzungen zur Durchgrünung können sich künftig ebenfalls als Nahrungshabitat für Fledermausarten entwickeln.

Die Verbreitung sonstiger im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Säugetierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Reptilien

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Bei der Begehung Ende Mai 2018 (B-Plan-Verfahren Spitzelberg I) konnten keine für die Zauneidechse geeigneten Habitatstrukturen im Geltungsbereich bzw. angrenzend erfasst werden.

Des Weiteren schränken Störungen durch Hunde und insbesondere Katzen aus dem angrenzenden Wohngebiet die Lebensraumeignung für Zauneidechsen zusätzlich stark ein.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Sonstige Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

7.4.3 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Eingeschlossen ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Im Untersuchungsgebiet wurde keine Brutvogelkartierung durchgeführt. Die Vorprüfung geschah aufgrund der Datenbankabfrage (LfU) und nach eigener Begehung vorhandener Habitate. Genaue Aussagen zu lokalen Populationen liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor.

Bruthabitate bodenbrütender Wiesen- und Ackervögel können aufgrund der angrenzenden Bebauung und Gehölze im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Eine Beschädigung von Nestern und eine direkte Schädigung von Nestlingen/Jungvögeln sind nicht zu erwarten. Auch eine Verdrängung von Brutstandorten aufgrund der Kulissenwirkung kann aufgrund der Lückenbebauung ausgeschlossen werden.

Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sind lediglich im Norden im Bereich der beiden bereits bebauten Grundstücke vorhanden. Hier ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine neue Überbauung geplant. Im Süden grenzt die gut strukturierte, biotopkartierte Hecke außerhalb an den Geltungsbereich an. Eine potentielle Eignung als Lebensraum für Wald-, Gehölz- und Höhlenbrüter ist gegeben. Eine Rodung und Überformung

als Folge der Bebauungsplanaufstellung ist nicht geplant. Ggf. nicht vermeidbare randliche Rückschnitte sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Damit ist eine direkte Schädigung durch Zerstörung von Bruthöhlen und Niststandorten oder durch Tötung von Jungvögeln nicht zu erwarten.

Über Pflanzgebot A werden Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebiets festgesetzt, die künftig als potentielle Brut- und Niststandorte dienen können.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind bereits heute Störungen und Beunruhigungen vorhanden, sodass durch die geplante Bebauung keine erhebliche Erhöhung störender Einflüsse und damit keine Entwertung der Gehölzbestände als Bruthabitat zu erwarten ist.

Mit einer signifikanten betriebsbedingten Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Lückenschluss und die Bebauung mit einem Wohngebiet ist nicht zu rechnen.

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat durch Luftjäger, Schwalben oder Greifvögel ist möglich. Brutplätze bzw. Horste sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Eine direkte Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist damit ebenso auszuschließen, wie erhebliche Störungen während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist aufgrund der Gartenflächen und Baumpflanzungen auch künftig möglich. Des Weiteren stehen im Umfeld von Schernfeld gut ausgeprägte Nahrungshabitate als Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

7.5 Gutachterliches Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 19.02.2024

geändert:

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Schernfeld, den

Stefan Bauer, Erster Bürgermeister