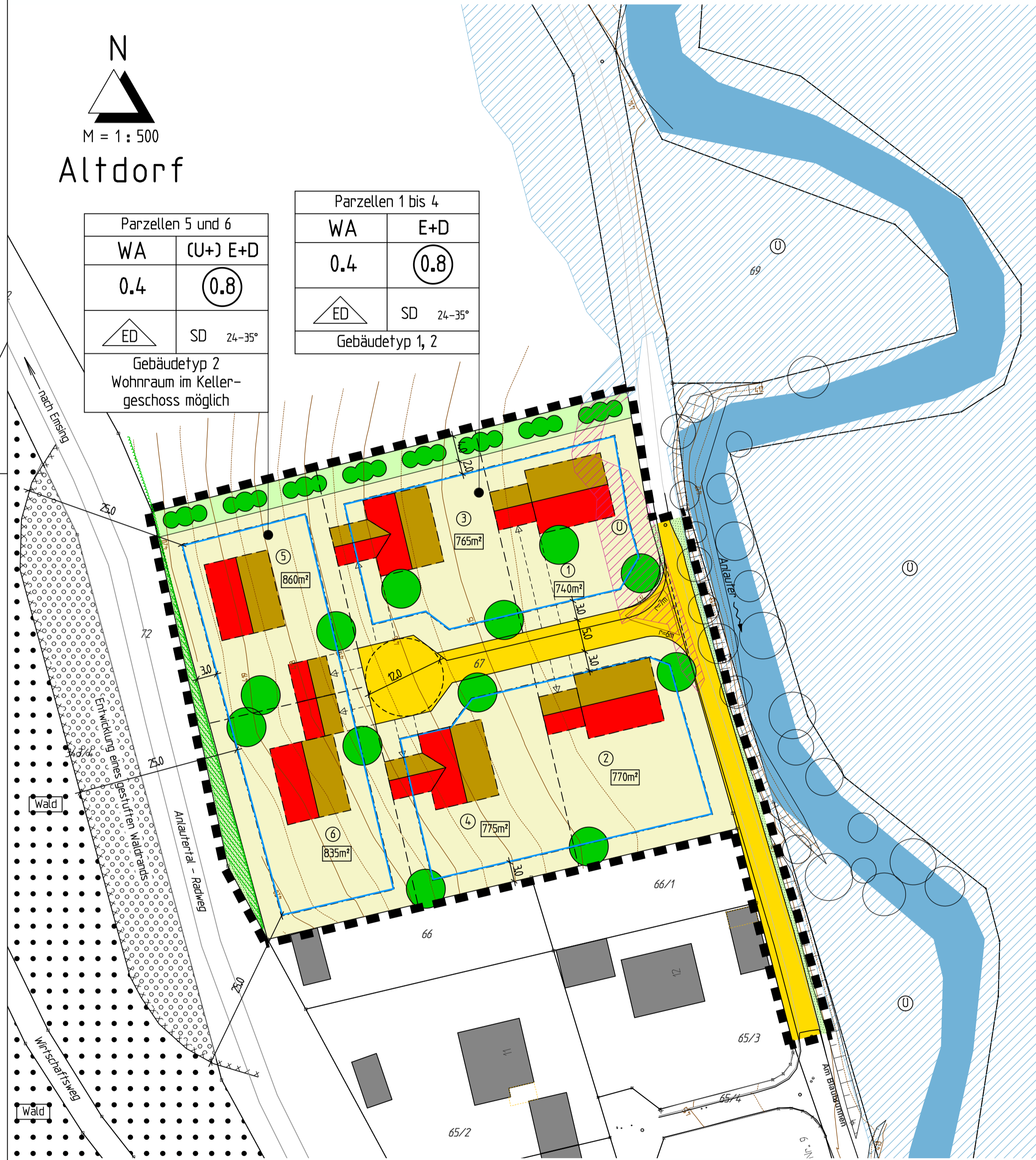


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 "Am Blaubrunnen I I" im Ortsteil Altdorf, Markt Titting, Landkreis Eichstätt

N
M = 1 : 500
Altdorf

Parzellen 5 und 6		Parzellen 1 bis 4	
WA	(U+) E+D	WA	E+D
0.4	(0.8)	0.4	(0.8)
ED	SD 24-35°	ED	SD 24-35°
Gebäudetyp 2 Wohnraum im Keller- geschoss möglich		Gebäudetyp 1, 2	



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl
(0.8) Geschossflächenzahl
E+D max. 2 Vollgeschosse zulässig
(oberstes Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen)
(U+) E+D wie E+D, jedoch drittes Vollgeschoss
im Untergeschoss zulässig

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Dachgestaltung

SD₁ 24-30° Satteldach, Dachneigung 24-30° (Gebäudetyp 1)
SD₂ 24-35° Satteldach, Dachneigung 24-35° (Gebäudetyp 2)

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Grünordnung

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze
Pflanzgebot A: Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen
Pflanzgebot B: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Anlauter
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Anlauter -
Nachvermessung hat ergeben, dass keine oberirdische
Überschwemmung bei HQ₁₀₀ stattfinden kann.

Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen
Ungefähre Grundstücksgößen
Parzellennummern
Flurnummern
Höhenschichtlinien
Bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude
Vorgeschlagene Gebäudestellung, nicht zwingend
Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten,
Stauraum mind. 5.00 m
Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
Entwicklung eines gestuften Waldrands
innerhalb der Baumfallschutzzone

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat von Titting hat in der Sitzung vom 10.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2022 bis 21.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 21.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Titting hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2022 als Satzung beschlossen.
Titting, den
Andreas Brigl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
Titting, den
Andreas Brigl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Titting, den
Andreas Brigl, 1. Bürgermeister (Siegel)



**Markt
Titting**

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 17 "Am Blaubrunnen I I"
im Ortsteil Altdorf
Markt Titting, Landkreis Eichstätt

. Ausfertigung

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

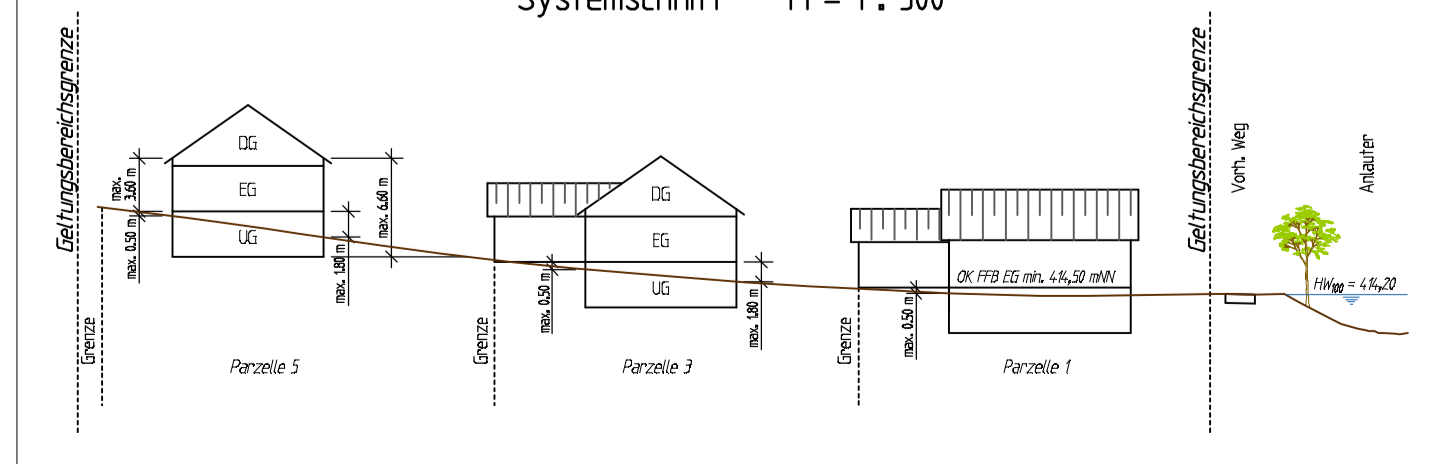
KLOS
GmbH & Co. KG

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

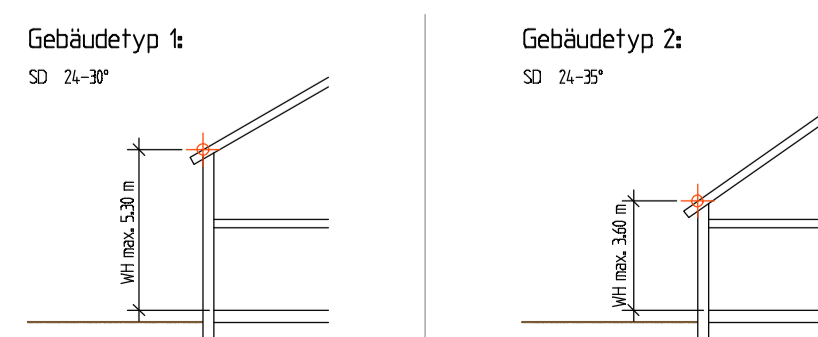
aufgestellt: 10.05.2022
geändert: 25.10.2022

C. Klos, Dipl.-Ing.

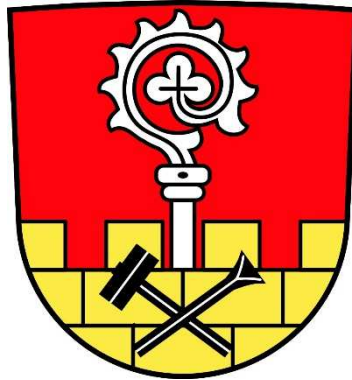
Systemschnitt M = 1 : 500



Regelbeispiele zulässige Gebäudetypen



MARKT TITTING



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 17 „AM BLAUBRUNNEN II“

IM ORTSTEIL ALTDORF

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.10.2022

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

Der Markt Titting im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Blaubrunnen II“ im Ortsteil Altdorf

per Satzungsbeschluss am 25.10.2022.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Blaubrunnen II“ im Ortsteil Altdorf beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 61 (Teilfläche) und 67, Gemarkung Altdorf, Marktgemeinde Titting, Landkreis Eichstätt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,56 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans „Am Blaubrunnen II“ im Ortsteil Altdorf sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 10.05.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 25.10.2022 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Titting, den _____

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Am Blaubrunnen II“, OT Altdorf

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet 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.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, mit der Einschränkung, dass das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). Auf den Parzellen 5 und 6 ist ein zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Bauweise

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

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße ist unzulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.7 Stellplätze

Die Anzahl der auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Titting in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.8 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

1.9 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist 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.

Das gesammelte Regenwasser ist für die Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Der Zisternenüberlauf ist an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

1.10 Hochwasserschutz

Die für das Baugebiet maßgebliche Wasserspiegellage des angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Anlaute bei HQ₁₀₀ beträgt 414,20 m ü. NN.

Für alle Gebäude ist eine hochwasserangepasste Bauweise unter Berücksichtigung dieser Wasserspiegellage sicherzustellen. Alle Gebäudeteile einschließlich Keller und deren Fenster/Eingänge sind hochwassersicher zu errichten und gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) muss auf den Parzellen 1 und 2 jeweils mindestens 414,50 m ü. NN betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG mittig maximal 1,80 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Für die Parzellen 1 und 2 gilt zusätzlich, dass die Höhenkote der OK FFB EG mindestens 414,50 m ü. NN betragen muss.

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

2.2 Wandhöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird wie folgt begrenzt:

- Gebäudetyp 1 (E+D): WH ab OK FFB EG= max. 5,30 m
- Gebäudetyp 2 (E+D): WH ab OK FFB EG = max. 3,60 m
- Gebäudetyp 2 mit zulässigem Kellerwohnraum (U+E+D):
WH ab OK FFB EG = max. 3,60 m, WH ab OK FFB UG = max. 6,60 m

Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt (OK FFB EG bzw. UG) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

- Gebäudetyp 1: Dachneigung 24° bis 30° (bei WH max. 5,30 m)
- Gebäudetyp 2: Dachneigung 24° bis 35° (bei WH max. 3,60 m)

Für Garagen und Carports sowie für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 9° zulässig.

Erdgeschossige Anbauten gelten als untergeordnet, wenn

- sie insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen,
- sie nicht mehr als 3,00 m vor diese Außenwand vortreten und
- ihre Ansichtsfläche auf der jeweiligen Gebäudeseite insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite (einschl. Dächer) in Anspruch nimmt.

2.3.2 Dachdeckung

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten, grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.

2.3.3 Zwerchgiebel und Dachaufbauten

Der First von Zwerchgiebeln und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachgauben sind bis zur Breite von 2,50 m ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es sind maximal 2 Dachgauben pro Dachfläche zulässig.

Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Klinker sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.5 Tiny Houses

„Tiny Houses“ (Kleinsthäuser) mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen und Hecken an der vorderen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten. Für die übrigen (seitlichen und rückwärtigen) Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Sockelmauern und gemauerte Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere). Bodenbündige (Beton-)Rabatten bzw. Pflasterreihen unter Einfriedungen sind zulässig.

2.7 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 1,50 m.

Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen.

Technische Böschungssicherungen (Stützmauern) sind als Natursteinmauern oder Gabionenwände bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen. Zur freien Landschaft sind nur Böschungen zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Böschungsgehölze am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind langfristig als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Verkehrssicherungsmaßnahmen und randliche Rückschnitte sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Dies betrifft auch die östlich angrenzenden Ufergehölze der Anlauer.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölze vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Zur Randeingrünung ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Plan-darstellung eine mindestens 2-reihige, naturnahe Hecke auf privaten Flächen zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum in die Hecke zu integrieren.

Zulässig sind Gehölze der Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen.

Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

3.2 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten ist unzulässig. Ökologisch wertvoll angelegte Steingärten sind zulässig.

3.3 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, etc.. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzqualitäten (mindestens):

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| - Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - Ulmus glabra | Berg-Ulme |

sowie hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten der Arten:

- Malus domestica Apfel
- Pyrus communis Birne
- Prunus avium Kirsche
- Prunus domestica Zwetschge

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gemeine Hasel
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1: Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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.

4 Hinweise

4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Leitungsverlegung zu künftigen Baumstandorten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstelen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.6 Wasserrechtliche Anlagengenehmigung

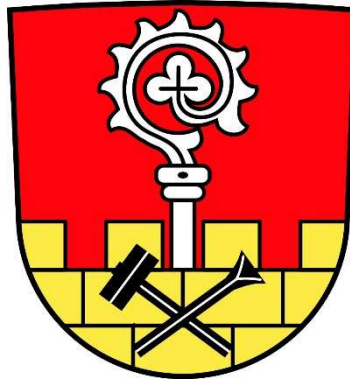
Einzelne Bauvorhaben, die weniger als 60 m von der Uferlinie der Anlauer entfernt errichtet werden, benötigen eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG. Die Anlagengenehmigungspflicht entfällt, wenn eine Baugenehmigung für das Einzelbauvorhaben erteilt wird.

Ausgefertigt:

Titting, den _____

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister

MARKT TITTING



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 17 „AM BLAUBRUNNEN II“

IM ORTSTEIL ALTDORF

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.10.2022

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	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
1.3	Verfahren	4
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	7
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	7
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	10
3.3	Fazit zum Baulandbedarf	10
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	11
4.1	Städtebauliche Konzeption	11
4.2	Verkehrerschließung.....	11
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.5	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
4.6	Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser.....	14
4.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.8	Hochwasserschutz	17
4.9	Baumfallzone und Waldrandumbau.....	19
4.10	Gestalterische Ziele der Grünordnung	20
4.11	Flächennutzung	22
5	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	23
5.2	Wasserversorgung	24
5.3	Stromversorgung.....	24
5.4	Telekommunikationsanlagen	24
5.5	Abfallentsorgung	25
5.6	Durchführung der Erschließung	25
6	Natur und Umwelt	25
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	25

6.2	Geologie, Wasser, Klima und Luft	26
6.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	28
6.4	Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung	31
6.5	Sonstige Schutzgüter	33
7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	34
7.1	Rechtlicher Hintergrund.....	34
7.2	Methodisches Vorgehen und Wirkung des Vorhabens	34
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	35
7.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	35
7.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	35
7.4	Bestand und Betroffenheit der Arten.....	35
7.4.1	Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH- Richtlinie.....	35
7.4.2	Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie....	36
7.4.3	Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	38
7.5	Gutachterliches Fazit.....	41
8	Aufstellungsvermerk.....	42

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet des Marktes Titting im Landkreis Eichstätt leben derzeit 2.676 Personen (Stand: 31.12.2021), die sich auf 26 amtliche Gemeindeteile verteilen. Der Ortsteil Altdorf wird üblicherweise in Verbindung mit dem Ortsteil Brunneck gesehen und gehört zu den kleineren Ortsteilen der Marktgemeinde.

Neben der Baulandentwicklung im Hauptort Titting verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch in den Ortsteilen in begrenztem Umfang Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierdurch sollen Abwanderungen vermieden und insbesondere junge Familien im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei auch, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern und ein „Schrumpfen“ der kleinen Dörfer zu verhindern.

Die zuletzt in Altdorf erschlossenen Wohnbauflächen „Am Blaubrunnen“ (vier Bauplätze) sind überwiegend bebaut, der einzige verbleibende Bauplatz befindet sich in privater Hand. Die Gemeinde verfügt damit in Altdorf über keine veräußerbaren Grundstücke zur Deckung des Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen in Altdorf gegenwärtig ebenfalls nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der aktuell allgemein hohen Nachfrage nach Bauland hat der Marktrat von Titting deshalb beschlossen die Wohnbauflächen „Am Blaubrunnen“ am nordwestlichen Ortsrand von Altdorf bzw. Brunneck entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes weiterzuentwickeln und ein kleines Wohnbaugebiet mit sechs Bauparzellen auszuweisen.

Mit dem vorliegenden, qualifizierten Bebauungsplan „Am Blaubrunnen II“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Altdorf liegt im Anlautertal ca. 5 km östlich von Titting. Das geplante Kleinbaugebiet liegt im Nordwesten von Altdorf, am „Brunneck“ unterhalb der gleichnamigen Burgruine (siehe Abbildung 1). Am Fuß des Burgberges entspringt eine Karstquelle die als „Blaubrunnen“ bekannt ist und aus dessen Namen sowohl der Name der Burgruine als auch der des Baugebietes abgeleitet ist.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch das bestehende Wohnbaugebiet „Am Blaubrunnen“ im Süden, landwirtschaftliche Flächen im Norden, den Anlautertal-Radweg im Westen sowie einem bislang landwirtschaftlichen Erschließungsweg und der dahinterliegenden Anlauer im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Blaubrunnen II“ umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 61 (Teilfläche) und 67 der Gemarkung Altdorf, Markt Titting, Landkreis Eichstätt. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,56 ha. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Osten, zur Aue der Anlauer hin abfallenden Hang. Die natürliche Geländehöhe fällt von ca. 421 m ü. NN im Westen auf ca. 414 m ü. NN im Osten des Geltungsbereichs, die Geländeneigung steigt von Osten nach Westen stetig an und beträgt im steilsten, westlichen Teil des Geltungsbereichs bis zu ca. 14 %. Die exakten

Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien auf der Grundlage einer terrestrischen Geländevermessung zu entnehmen.

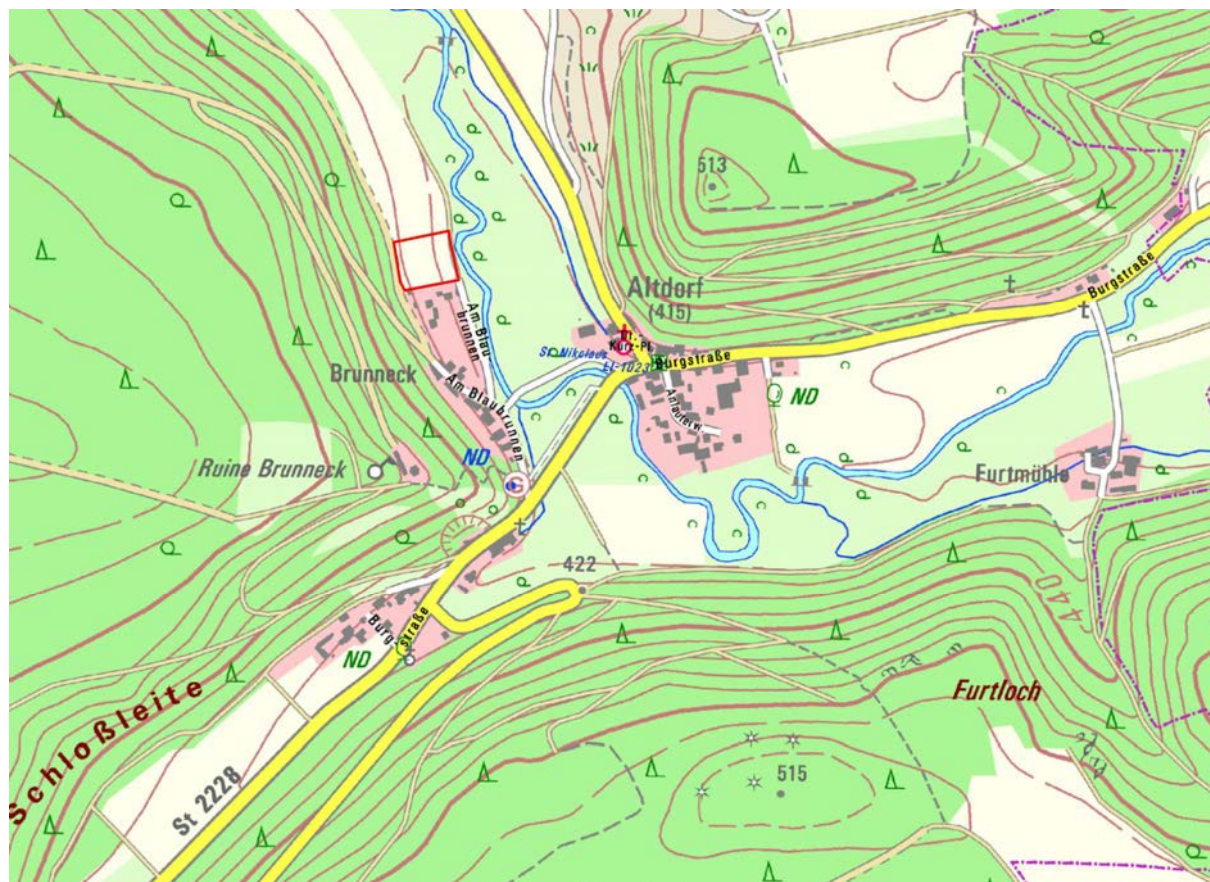


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Nordwesten von Altdorf (Auszug aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Blaubrunnen II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (Netto-Baufläche x GRZ: 4.460 m² x 0,4 = 1.784 m² < 10.000 m²)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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. Ebenso wird auf die förmliche frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt der Markt Titting am nordwestlichen Rand der Region Ingolstadt (Planungsregion 10), direkt an der Grenze zur Region Westmittelfranken (Planungsregion 8). Titting ist im Regionalplan als Kleinzentrum mit dem Planungsziel „bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ eingestuft und liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Naturräumlich liegt das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Titting innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Das Anlautertal wird sowohl als „Regionaler Grünzug“ als auch als „Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes“ dargestellt. Baumaßnahmen und Eingriffe, die das Landschaftsbild und die historisch gewachsene, kleinräumige und vielfach strukturierte Kulturlandschaft nachhaltig beeinträchtigen sind zu vermeiden (B1, 9.2).

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). Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region sollen 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.

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)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Marktgemeinde Titting geändert und als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

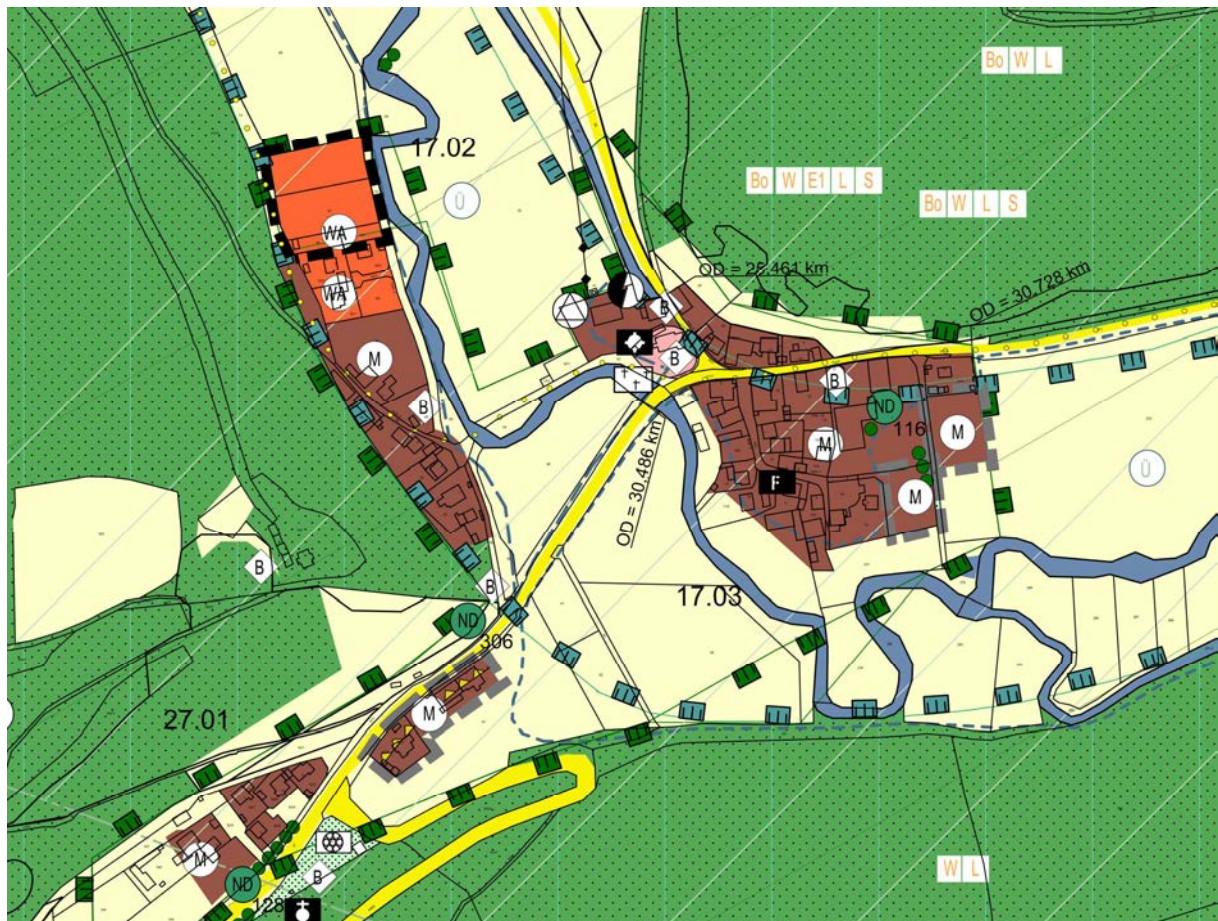


Abbildung 2: 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Titting, Planabschnitt 5: Brunneck und Altdorf, Geltungsbereich „Am Blaubrunnen II“ schwarz gestrichelt (ohne Maßstab)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Markt Titting liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Weite Teile des Gemeindegebietes, insbesondere entlang des Anlautertals und seiner Seitentäler, sind außerdem als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone des Naturparks „Altmühltal““ ausgewiesen. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie die Ortschaften sind aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert. Auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist aus der Schutzzone ausgegliedert, grenzt jedoch im Westen, Osten und Norden direkt an die Landschaftsschutzzeitzonen.

Die östlich des Geltungsbereichs fließende Anlauter ist in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop-Nr. 7033-0017-002 „Anlauter unterhalb Titting“ erfasst.

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

3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die vergangene und zu erwartende Bevölkerungsentwicklung sowie der Baulandbedarf der Gemeinde näher beleuchtet.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet des Marktes Titting im Landkreis Eichstätt leben derzeit 2.676 Personen (Stand: 31.12.2021), die sich auf 26 amtliche Gemeindeteile verteilen. Altdorf wird gemeinhin als Siedlungseinheit mit dem unterhalb der Burgruine liegenden Gemeindeteil Brunneck betrachtet. Gemeinsam mit den nahegelegenen Einöden bzw. Weilern Furtmühle, Hegelohe u. Maierfeld leben in der Gemarkung Altdorf insgesamt 113 Einwohner (Stand 01.01.2020).¹

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Titting im Zeitraum 2011 bis 2020 ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	2 662	22	0,8
2012	2 666	4	0,2
2013	2 631	- 35	- 1,3
2014	2 624	- 7	- 0,3
2015	2 675	51	1,9
2016	2 670	- 5	- 0,2
2017	2 636	- 34	- 1,3
2018	2 671	35	1,3
2019	2 663	- 8	- 0,3
2020	2 669	6	0,2

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Titting im Zeitraum 2011 bis 2020²

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Der aktuelle Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik für den Markt Titting geht für die kommenden Jahre von einer weitestgehend stabilen, jedoch leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Ausgehend von 2.663 Einwohnern im Jahr 2019 wird für den Markt Titting ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 2.640 Einwohner im Jahr 2033 be-

¹ Homepage Markt Titting, <https://www.titting.de/zahlen-und-daten/> abgerufen am 02.05.2022.

² aus: Statistik kommunal 2021, Markt Titting, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

rechnet (vgl. Abbildung 4). Die Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit -0,7 % angegeben.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 663	474	1 723	466
2020	2 670	480	1 710	480
2021	2 660	480	1 700	480
2022	2 660	480	1 680	500
2023	2 650	480	1 660	520
2024	2 650	490	1 630	530
2025	2 640	490	1 590	560
2026	2 640	500	1 550	590
2027	2 640	500	1 530	610
2028	2 640	500	1 500	630
2029	2 640	510	1 470	660
2030	2 640	510	1 450	680
2031	2 640	510	1 430	700
2032	2 640	510	1 410	720
2033	2 640	510	1 390	740

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

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Titting bis 2033
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Titting³)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Vergleicht man die Zahlen des Demographie-Spiegels mit der tatsächlich eingetretenen Entwicklung, so zeigt sich, dass der Bevölkerungsvorausberechnung offenbar zu „pessimistische“ Annahmen zu Grunde liegen. Während die vorausberechnete Einwohnerzahl von 2.670 im Jahr 2020 noch sehr gut mit der Realität korrelierte, lag der tatsächliche Bevölkerungsstand im Jahr 2021 mit 2.676 Einwohnern schon deutlich über der Vorausberechnung von 2.660 Einwohnern.

Ergänzt man die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre aus Abbildung 3 um den aktuellen Bevölkerungsstand im Jahr 2021 so stellt sich die Entwicklung der Marktgemeinde

³ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Titting, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Titting im Zeitraum vom 2011 bis 2021 nicht nur stabil dar, sondern weist sogar ein geringfügiges, aber doch erkennbares Wachstum von ca. +0,5 % in 10 Jahren auf.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Eichstätt

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Eichstätt bis 2040 eine stark zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs in Höhe von 7,9 % gegenüber dem Jahr 2020 prognostiziert (vgl. Abbildung 5).

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent

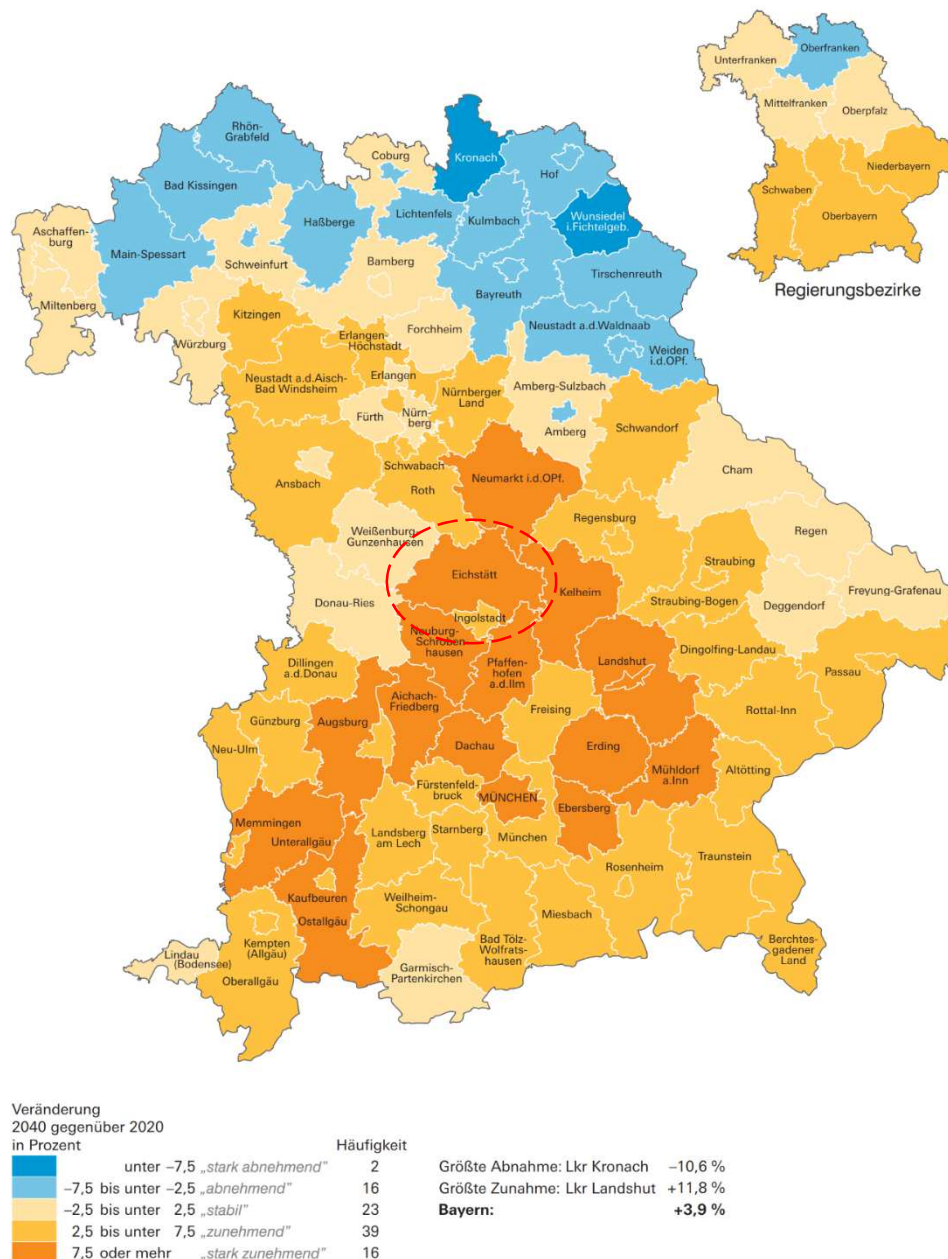


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040⁴

⁴ Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Altdorf

Der Markt Titting verfügt in Altdorf über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Aus diesem Grund wurden in der jüngeren Vergangenheit mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) bereits neue Wohnbauflächen im Ortsteil Altdorf/Brunneck in den FNP aufgenommen. Neben der Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes im Nordwesten der Ortschaft bestehen in Altdorf und Brunneck noch kleinere unbebaute Bereiche, die als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Diese Reserven befinden sich jedoch in Privatbesitz und liegen zum Teil in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Anlagen, so dass eine potenzielle Wohnnutzung mit Konflikten behaftet ist.

Sonstige nutzbare Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind im Ortsteil Altdorf/Brunneck aktuell nicht vorhanden bzw. nicht für die Gemeinde verfügbar.

Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

Parallel zur Ausweisung neuer Bauflächen ist der Markt Titting grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde in der jüngeren Vergangenheit eine systematische Eigentümeransprache durchgeführt.

Durch gezielte Unterstützung von Nachverdichtungen und Innenentwicklungsmaßnahmen konnten in den vergangenen Jahren bereits einige private Bauvorhaben in verschiedenen Gemeindeteilen realisiert werden. Insbesondere wurde mit der Aufstellung der einfachen Bebauungspläne „Limesstraße Nord“ in Erkertshofen und „Dorfstraße West“ in Kaldorf eine Nachverdichtung bzw. Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Grundstücksteile ermöglicht.

In der Zukunft soll durch gezielte und regelmäßig wiederkehrende Information und Eigentümeransprache die Aktivierung von Baulücken sowie anderer innerörtlicher Potenzialflächen weiter vorangetrieben werden. Grundstücke die zum Verkauf stehen, können dann an interessierte Käufer oder Bauträger vermittelt oder unmittelbar durch die Gemeinde erworben und überplant werden.

Grundsätzlich bildet die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein in der Siedlungspolitik des Marktes Titting, wobei festzustellen ist, dass in Titting vergleichsweise wenige „klassische“ Baulücken in Einfamilienhausgebieten existieren. Bei anderen privaten Potenzialflächen ist zumeist nur eine mittel- bis langfristige Aktivierung möglich.

3.3 Fazit zum Baulandbedarf

Unter Berücksichtigung der oben genannten Bevölkerungsdaten betreibt die Marktgemeinde Titting im Vergleich zu anderen Gemeinden in der Umgebung eine eher vorsichtig-konservative Siedlungspolitik. Der grundsätzliche Wohnraumbedarf soll vorrangig im Kernort Titting mit dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Tittinger Berg Ost“ gedeckt werden. Die Gemeinde hat sich hier gezielt für eine schrittweise Vermarktung entschlossen, um bei der aktuell überdurchschnittlich hohen Baulandnachfrage eine „zu schnelle“ Vermarktung und Bebauung zu vermeiden. Die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erfolgt parallel zu dieser Vermarktung und soll insbesondere durch regelmäßige Eigentümeransprache intensiviert werden.

Vor dem Hintergrund der demografischen Überalterung ist es der Marktgemeinde Titting ein besonderes Anliegen, auch in den kleineren Ortsteilen Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen, wobei dies ausschließlich im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen soll. Mit der Ausweisung von sechs Bauplätzen in Altdorf soll einerseits jungen ortsansässigen Familien der Erwerb von Bauland in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden und andererseits der Erhalt ausgewogener Bevölkerungsstrukturen gefördert werden.

Zur Vermeidung des Entstehens langfristiger Baulücken als Spekulationsobjekte werden die Baugrundstücke mit einem Baugebot verkauft.

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Altdorf/Brunneck wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für den (gesamten) Markt Titting verzichtet.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Ortsteil Altdorf ist städtebaulich in zwei Bereiche östlich (Altdorf) und westlich (Brunneck) der Anlauer geteilt. Das geplante Baugebiet „Am Blaubrunnen II“ liegt westlich der Anlauer unterhalb der Burgruine Brunneck und schließt unmittelbar nördlich an die Siedlungsfläche des bereits bestehenden Baugebietes „Am Blaubrunnen“ an.

Die verkehrliche Erschließung des neu geplanten Wohngebietes erfolgt über die nördliche Verlängerung der von Süd nach Nord verlaufenden Ortsstraße „Am Blaubrunnen“, über die auch das bereits bestehende Baugebiet südlich des Geltungsbereichs erschlossen ist.

Das geplante Baugebiet „Am Blaubrunnen II“ wird in 6 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 740 und 860 m² gegliedert, die mittlere Grundstücksgröße liegt bei etwa 790 m². Die gewählte Parzellierung mit etwas größeren Grundstücken orientiert sich an der Nachfrage in der Gemeinde und wird dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets gerecht. Städteplanerisches Ziel ist die Entwicklung eines ländlich geprägten, lockeren Wohnbaugebietes mit erkennbaren Gartenanteilen als Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungscharakters.

Hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird versucht, einen schlanken, zeitgemäßen Bebauungsplan zu schaffen und unnötige „Überreglementierungen“ zu vermeiden.

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

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebiets „Am Blaubrunnen II“ an das örtliche Verkehrsnetz von Altdorf erfolgt über eine Verlängerung der Ortsstraße Am Blaubrunnen. Die bislang bis zum vorhandenen Baugebiet „Am Blaubrunnen (I)“ ausgebaute Erschließungsstraße schließt innerhalb der bebauten Ortslage von Altdorf an die Staatsstraße 2228 nach Wachenzell an. Der Anschluss ist bereits ausgebaut.

Die Ortsstraße Am Blaubrunnen ist bis zum bestehenden Baugebiet „Am Blaubrunnen (I)“ mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m ausgebaut und geht dann in einen unbefestigten Feldweg über. Mit der Ausweisung des nördlich angrenzenden Neubaugebiets „Am Blaubrunnen II“ wird der Feldweg bis zum Anschluss an das Neubaugebiet ebenfalls auf 3,50 m Breite ausgebaut, um dann wieder als 2,50 m breiter Feldweg weiter zu führen.

Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über eine 5,00 m breite Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz $D = 12,00$ m. Die Verkehrsfläche wird im Mischprofil als Wohnstraße für Fahr- und Fußverkehr ausgeführt. Zur Entwässerung ist am tiefer liegenden Fahrbahnrand eine Wasserführung (z. B. Pflastermulde) anzubauen. Randbegrenzungen werden bündig bzw. mit max. 3 cm Versatz gebaut, Hochborde sind nicht vorgesehen. Die Fahrbahn erhält einen Asphaltbelag. Auf eine durchgehende Barrierefreiheit wird besonderer Wert gelegt. Die Fahrbahnlängsneigung der Stichstraße beträgt zwischen 5 und 10 %.

Aufgrund der begrenzten Größe des Kleinbaugebiets sind für den ruhenden Verkehr keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Für die privaten Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Titting.

Aus Platzgründen ist eine separate fußläufige Anbindung des Baugebiets an den Altort mittels eines fahrbahnbegleitenden Gehwegs entlang der Zufahrtsstraße Am Blaubrunnen nicht vorgesehen. Für den Fußgängerverkehr ist die Fahrbahn zu nutzen.

Ebenso sind wegen der beengten Verhältnisse keine zusätzlichen Ausweichbuchten möglich. Als Ausweichstellen können die Einfahrten der beiden Stichstraßen genutzt werden. Gleichzeitig können die Einfahrten der Stichstraßen als Wendemöglichkeit für Lkw und Lieferverkehr genutzt werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Baugrundstücken wird dies als ausreichend erachtet.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) können somit innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO üblicherweise allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Hierfür ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnahmevoraussetzungen des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL⁵ erfüllt sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten sind.

⁵ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

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

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 geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können von den Bauherren in Anspruch genommen werden, da im Bebauungsplan keine anderweitigen Regelungen getroffen werden.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). In der steileren, westlichen Hanglage des Baugebietes ist allerdings auch eine Bauweise mit freigelegtem Untergeschoss – welches dann je nach Topographie auch als Vollgeschoss zu werten ist – denkbar. Für solche Gebäude ist ein zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss zulässig (U+E+D).

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.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Größere Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen, da diese angesichts der exponierten Lage und der bestehenden Siedlungsstruktur von Altdorf/Brunneck als städtebaulich unpassende Fremdkörper zu werten sind.

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. Hausgruppen (insbesondere Reihenhäuser) sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Durch großzügige, grundstücksübergreifende Baufenster soll den Bauherren ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gebäudeplanung ermöglicht werden. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten, es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen dagegen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin (siehe hierzu nachfolgendes Kapitel 4.5).

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO 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 auch von Nebengebäuden und Garagen/Carports nicht überschritten werden.

Außerdem ist zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ein nicht einzufriedender Einfahrtsbereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Stellplatznachweis

Die Anzahl der auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Titting in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung. Hiermit soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt, da aufgrund der geringen Baugebietsgröße von der Festsetzung öffentlicher Parkplätze abgesehen wird.

4.6 Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren und damit auch auf die Auswirkungen des Klimawandels zu reagieren (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), werden die nachfolgenden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser getroffen. Weitere Aussagen zur Entwässerung des Baugebietes sind dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

Flächenbefestigungen

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.). Hierdurch wird der Oberflächenwasserabfluss vermindert und ein Teil des Niederschlagswassers kann vor Ort dezentral versickern.

Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist 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.

Das gesammelte Regenwasser ist zwingend für die Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Um bei einem Überlaufen der Zisterne eine Beeinträchtigung unterliegender Grundstücke zu vermeiden, ist der Zisternenüberlauf an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

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 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Zusätzlich gilt die Begrenzung, dass die OK FFB EG an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,80 m über das natürliche Urgelände herausragen darf. Diese Begrenzung wird jedoch im Vollzug nur für die westlichen Parzellen 3 bis 6 relevant sein, da im flacheren Gelände der Parzellen 1 und 2 die Festsetzung „max. 0,50 m bergseitig“ die maßgebliche Einschränkung darstellen wird.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes gilt für die Parzellen 1 und 2 allerdings zusätzlich, dass die Höhenkote der OK FFB EG hier jeweils mindestens 414,50 m ü. NN betragen muss. Hierdurch soll eine hochwasserangepasste Bauweise unter Berücksichtigung der Wasserspiegelhöhe der Anlaute bei HQ₁₀₀ erreicht werden (siehe hierzu ausführlich in Kapitel 4.8).

Als Nachweis für Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen ist im jeweiligen Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

Wandhöhen und Dachform

Im Hinblick auf ein landschaftsraumangepasstes Siedlungsbild unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung werden im geplanten Baugebiet ausschließlich Satteldächer zugelassen. Es werden grundsätzlich zwei Gebäudetypen angestrebt bzw. ermöglicht:

Für Gebäudetyp 1 („Jura-Haus“) ist eine maximale Wandhöhe (WH) von 5,30 m ab OK FFB EG zulässig. Die Dachneigung muss im Bereich von 24° bis 30° liegen.

Für Gebäudetyp 2 werden etwas steilere Dachneigungen von 24° bis 35° zugelassen. Die maximale Wandhöhe beträgt hier 3,60 m (ab OK FFB EG).

Wie bereits erwähnt, ist in der steileren Hanglage der Parzellen 5 und 6 auch eine Bauweise mit talseitig freigelegtem Untergeschoss als drittes Vollgeschoss denkbar und zulässig (U+E+D). Um hier die talseitige Wandansicht auf maximal zwei Geschosse zu begrenzen, wird für diese Grundstücke nur der Gebäudetyp 2 zugelassen, allerdings mit einer Erhöhung der zulässigen talseitigen Wandhöhe („Gebäudetyp 2 mit zulässigem Kellerwohnraum“) Zusätzlich zur maximalen Wandhöhe von 3,60 m ab OK FFB EG ist hier eine Wandhöhe von maximal 6,60 m ab OK FFB UG, also dem Fertigfußboden im (talseitig freigelegten) Untergeschoss, zulässig.

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans wird definiert als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt (OK FFB EG bzw. UG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zur Klarstellung ist der betreffende Schnittpunkt in den Regelbeispielen auf dem Planblatt rot gekennzeichnet.

Für Garagen und Carports sowie für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) werden neben Satteldächern außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 9° zugelassen. Hierdurch sollen insbesondere auch kostengünstige Bauweisen ermöglicht werden, wobei die zwingende Dachbegrünung gleichzeitig positive Effekte für Natur und Umwelt mit sich bringt.

Um Unklarheiten zu vermeiden und eine eindeutige Regelung im Vollzug sicherzustellen, wird definiert, dass erdgeschossige Anbauten als untergeordnet gelten, wenn

- sie insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen,
- sie nicht mehr als 3,00 m vor diese Außenwand vortreten und
- ihre Ansichtsfläche auf der jeweiligen Gebäudeseite insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite (einschl. Dächer) in Anspruch nimmt.

Dachdeckung

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten, grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind vor dem Hintergrund der hierfür zulässigen flach bis flach geneigten Dächer auch andere Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind aus Gründen der Umweltvorsorge zwingend zu begrünen. Hierdurch werden Ersatzlebensräume für Pflanzen, Insekten und andere Kleintiere geschaffen und gleichzeitig ein Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und ortsnahen Verdunstung geleistet.

Zwerchgiebel und Dachaufbauten

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.

Dachgauben sind bis zur Breite von 2,50 m ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es sind maximal 2 Dachgauben pro Dachfläche zulässig.

Dacheinschnitte („Negativgauben“) werden 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. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Klinker sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

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

Tiny-Houses

Sogenannte „Tiny-Houses“ (Kleinsthäuser) mit einer Grundfläche von weniger als 50 m² sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das begrenzt verfügbare und daher wertvolle Bauland maximal effizient zu Wohnzwecken genutzt wird. Auch das „Umgehen“ eines Baugebotes mittels einer minimalen Kleinstbebauung kann hierdurch verhindert werden.

Einfriedungen

Um eine optisch einengende Wirkung und Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden, dürfen Einfriedungen und Hecken an der vorderen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Für die übrigen (seitlichen und rückwärtigen) Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Zur Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Kleintiere im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft werden Sockelmauern und gemauerte Einfriedungen ausgeschlossen. Bodenbündige (Beton-)Rabatten bzw. Pflasterreihen unter Einfriedungen sind jedoch zulässig.

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 im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 1,50 m.

Zum Zwecke des Erosionsschutzes dürfen die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Böschungflächen sind außerdem zu bepflanzen.

Technische Böschungssicherungen (Stützmauern) sind als Natursteinmauern oder Gabionenwände bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen. Zur freien Landschaft dürfen jedoch keine Stützmauern oder Gabionen errichtet werden, hier sind ausschließlich Böschungen zulässig. Hierdurch soll wiederum die Durchgängigkeit für Kleintiere sichergestellt und gleichzeitig dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

4.8 Hochwasserschutz

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die Anlauer, die im Gemeindegebiet des Marktes Titting als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist. Zwischen der geplanten Bebauung und der Anlauer liegt lediglich der landwirtschaftliche Weg, der im Zuge der Baugebieterschließung als Erschließungsstraße ausgebaut werden soll.

Für die Anlauer existiert eine Überschwemmungsgebietsberechnung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU). Es liegt zwar im Planungsgebiet noch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor, das Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ wurde jedoch anhand der Berechnungen des LfU vorläufig gesichert. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsge-

biet ist in der Planzeichnung des gegenständlichen Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Die Wasserspiegellagen bei HQ₁₀₀ wurden im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) Ingolstadt freundlicherweise zur Verfügung gestellt. Zur Überprüfung der tatsächlichen Betroffenheit der geplanten Bauflächen durch das Überschwemmungsgebiet der Anlauter wurden durch das Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt die vom LfU berechneten Wasserspiegellagen HW₁₀₀ mit dem durch das Ingenieurbüro vor Ort terrestrisch aufgenommenen Geländehöhe verschneiden (vgl. grafische Darstellung in Abbildung 6).



Abbildung 6: Ergebnis der Verschneidung aus den berechneten Wasserspiegellagen HW₁₀₀ des LfU mit der durch das Ingenieurbüro Klos vor Ort terrestrisch aufgenommenen Geländehöhe (blau/violett = überflutet, hellbraun/ocker = nicht überflutet)

Das Ergebnis der Verschneidung zeigt, dass die vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebietsfläche im Bereich des Baugebiets keine echte Anbindung an das tatsächliche Überschwemmungsgebiet der Anlauter hat. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das für die Überschwemmungsberechnung erstellte digitale Geländemodell im Vorlandbereich auf luftgestützten Laserscandaten des Landesvermessungsamtes aufbaut. Diese „Beflie-

gungsdaten“ weisen aus technischen Gründen geringe Toleranzbereiche auf, die von den tatsächlich vorhandenen und Ort terrestrisch vermessenen Geländedaten in der Höhe um einige Zentimeter abweichen können. Bei der geringen Überflutungshöhe in diesem Bereich ergeben sich daher o.g. Auswirkungen.

Mit Email vom 12.03.2020 wurde seitens des WWA Ingolstadt dementsprechend bestätigt, „dass die Senke in dem geplanten Baugebiet keine Anbindung an das Überschwemmungsgebiet hat und daher beim maßgebenden Hochwasser HQ_{100} nicht ‚oberirdisch‘ geflutet wird.“ Der Bereich des geplanten Baugebietes ist daher laut Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes kein Überschwemmungsgebiet im Sinne des WHG § 76.

Das geplante Baugebiet liegt damit zwar außerhalb des wasserrechtlich relevanten Überschwemmungsgebietes der Anlauer. Es wird aber nachdrücklich darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwasserereignissen mit Jährlichkeiten von mehr als 100 Jahren dennoch Überflutungen im Bereich der beiden östlichen Bauparzellen 1 und 2 auftreten können. Aufgrund der gegebenen Breite des Talraums auf Höhe des Baugebietes ist hier jedoch auch bei Extremhochwasser nur von geringfügig höheren Wasserständen als bei HQ_{100} auszugehen.

Da das Gelände innerhalb des Baugebietes nach Westen hin signifikant ansteigt, sind hiervon oberirdisch nur die Bauparzellen 1 und 2 betroffen. Für unterirdische Gebäudeteile (Keller und deren Zugänge bzw. Fenster) kann je nach Lage trotzdem eine potenzielle Betroffenheit vorliegen, zumindest durch unterirdisch drückendes Wasser. Um Schäden an Gebäuden in Folge von Hochwasser (HQ_{100} oder höher) auszuschließen, wird daher unter Ziffer 1.10 festgesetzt, dass für alle Gebäude eine hochwasserangepasste Bauweise sicherzustellen ist. Alle Gebäudeteile einschließlich Keller und deren Fenster/Eingänge sind hochwassersicher zu errichten und gegen eindringendes Wasser zu schützen. Die hierfür maßgebliche Wasserspiegellage der Anlauer bei HQ_{100} beträgt laut Angaben des WWA Ingolstadt 414,20 m ü. NN. Insbesondere muss die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) auf den Parzellen 1 und 2 jeweils mindestens 414,50 m ü. NN betragen. Auf diese Weise, ist ein Freibord von mindestens 30 cm ab dem Wasserspiegel bei HQ_{100} sichergestellt.

Unabhängig von diesen hochwasserschutzbedingten Festsetzungen wird auf Folgendes hingewiesen: Einzelne Bauvorhaben, die weniger als 60 m von der Uferlinie der Anlauer entfernt errichtet werden, benötigen eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG. Die Anlagengenehmigungspflicht entfällt, wenn eine Baugenehmigung für das Einzelbauvorhaben erteilt wird.

4.9 Baumfallzone und Waldrandumbau

Westlich des Planungsgebietes grenzt auf der gegenüberliegenden Seite des Anlauer-tal-Radwegs Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an. Zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ist zwischen dem Waldrand und einer geplanten Bebauung regelmäßig eine Baumfallzone von etwa einer Baumfalllänge (25 m) freizuhalten.

Um Konflikte bzw. Einschränkungen bei der Bewirtschaftung des Waldes zu vermeiden, beabsichtigt der Markt Titting im Einvernehmen mit dem bisherigen Eigentümer das Waldgrundstück Fl.-Nr. 343/4, Gemarkung Altdorf, zu erwerben. Der Erwerb wurde bereits in die Wege geleitet, der grundbuchmäßige Vollzug ist vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu erwarten.

Nach dem Erwerb soll der aufstockende Altbestand im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft genutzt werden und ein stabiler, klimatoleranter Waldrand auf der gesamten Länge des Baugebietes „Am Blaubrunnen II“ begründet werden. Hierfür werden die auf der Fläche bereits vorhandenen Waldrandsträucher durch die Pflanzung weiterer Straucharten (z. B. Haselnuss, Weißdorn, Liguster etc.) sowie von Bäumen 2. Ordnung (z. B. Wild-Birne, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Eberesche, ggf. Feld-Ahorn) ergänzt. Ziel ist die Entwicklung eines stabilen, klimatoleranten Waldrandes auf der Fl.-Nr. 343/4 mit einer Tiefe von ca. 10 m ab der Grenze zum Anlauter-Radweg (vgl. Darstellung im Planblatt des Bebauungsplans) und einer gestuften Wuchshöhe bis maximal 15 m. Die Umwandlung erfolgt im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange.

4.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Rande des landschaftlich bedeutenden Anlautertals. Hierbei wird auch auf eine ausreichende innere Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen Wert gelegt. Die grünordnerischen Planungsziele werden durch folgende Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung verankert:

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Das geplante Baugebiet liegt zwischen dem bewaldeten Hang des Brunneck und der hölzgesäumten Anlauter und schließt nördlich an die bestehende Bebauung an. Damit ist die Bebauung künftig von drei Seiten eingebunden und eingegrünt. Die Böschunggehölze entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten. Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, werden die westlich an das künftige Wohngebiet angrenzenden Waldrandbereiche umgewandelt, um eine 25 m breite Baumfallzone von Bäumen 1. Ordnung freizuhalten. Es wird ein Waldmantel mit Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung entwickelt.

Auch die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ufergehölze der Anlauter werden erhalten.

Damit wird lediglich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine eingrünende Bepflanzung festgesetzt. Hierfür ist auf den privaten Grundstücksflächen eine mind. 2-reihige, naturnahe Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen (Pflanzgebot A). Zur Strukturanreicherung ist je Grundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum in die Hecke zu integrieren.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot B). Die Standorte sind frei wählbar. Neben der Auflockerung des kleinen Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas. Auch das Verbot von Schotter- bzw. Kiesgärten (siehe unten) dient u.a. der Reduzierung aufheizender Flächen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Die Pflanzlisten unter Ziffer 3.3 der Satzung nennen eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten soll einem städtischen, „sterilen“ Charakter entgegenwirken. Neben der gewünschten Eingrünung des Ortsrandes und der Durchgrünung des Gebiets kann die Auswahl standortheimischer Laubgehölze auch einen positiven Effekt für die heimische Fauna erzielen und einen guten Übergang von der Siedlungsfläche in die freie Landschaft bilden. Neben dem ökologischen Aspekt zeigen heimische

Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Die Eingliederung des geplanten Baugebiets in die Landschaft wird auch durch den Ausschluss von Sockelmauern und gemauerten Einfriedungen unterstützt. Einerseits wird dadurch ein offener, dörflicher Charakter erreicht, andererseits wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt.

Private Gartenflächen, Ausschluss von Kiesgärten

Um die Versiegelung zu begrenzen und damit vor allem Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts zu erhalten, sind nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Darüber hinaus ist die Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Hierdurch soll das Entstehen steriler Gärten mit urbanem Charakter und ohne ökologischen Wert für Flora und Fauna verhindert werden. Diese sind in der landschaftlich reizvollen Lage des Anlautertals auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.

Ökologisch wertvoll angelegte Steingärten sind dagegen zulässig. Dazu zählen beispielsweise bepflanzte Kräuterspiralen oder bepflanzte kleine Mäuerchen / Abtreppungen aus landschaftsraumtypischen Kalksteinen.

Um die Abgrenzung der zulässigen und nicht zulässigen Formen von Steingärten im Vollzug zu vereinfachen, sind nachfolgend zwei Abbildungen als typische „Leitbilder“ dargestellt.



Abbildung 7: Nicht zulässige Schotter- bzw. Kiesgärten (beispielhafte Abbildung als Leitbild)



Abbildung 8: Zulässiger, ökologisch und landschaftlich wertvoller Steingarten (beispielhafte Abbildung als Leitbild)

4.11 Flächennutzung

Tabelle 1: Festgesetzte Flächennutzung im geplanten Baugebiet „Am Blaubrunnen II“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet – WA)	79,9 %	4.459 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	11,7 %	653 m ²
Private Grünflächen	5,4 %	300 m ²
Öffentliche Grünflächen	3,0 %	168 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	5.580 m²

5 Ver- und Entsorgung

Im Folgenden werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebiets kurz erläutert.

5.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Altdorf wird im Mischsystem entwässert und ist an die Zentralkläranlage Erlingshofen angeschlossen. Die geordnete Abwasserbeseitigung ist durch den Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Anlautertal sichergestellt. Der örtliche Mischwassersammler DN 300 mm verläuft von Norden kommend in südliche Richtung durch den Anlauerweg und im weiteren Verlauf nach Osten zur Kläranlage Erlingshofen.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „Am Blaubrunnen II“ im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Abwasser des Baugebiets wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal von Altdorf eingeleitet, von wo es über eine Sammelleitung im Anlautertal der Kläranlage Erlingshofen zugeführt wird. Die vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanäle von Altdorf sind ausreichend dimensioniert. Ebenso ist die für 1500 EW ausgelegte Belebungs-Kläranlage Erlingshofen in der Lage, das geringe zusätzliche Schmutzwasser des Kleinbaugebiets ordnungsgemäß behandeln zu können.

Das Dachwasser und unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem getrennten Oberflächenwasserkanal gesammelt und am östlichen Rand des Baugebiets dem Vorfluter Anlauer zugeleitet.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Anlauer ist gegebenenfalls eine Behandlung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers, z. B. mittels eines Absetzschachtes mit Tauchwand und Ölsperre, erforderlich. Auf eine quantitative Rückhaltung kann aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der Leistungsfähigkeit des Vorfluters voraussichtlich verzichtet werden.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in die Anlauer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Eichstätt einzuholen. Hierfür ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA - Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und einzureichen.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind deshalb – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen, z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, oder ähnlichen Befestigungen (Ziffer 1.8 der textlichen Festsetzungen).

Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schotter- und Kiesgärten werden zudem ausgeschlossen.

Regenwassernutzung, Zisternen

Um einen zusätzlichen Beitrag zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten, sind die Bauwerber gemäß Ziffer 1.9 der textlichen Festsetzungen verpflichtet, Regenwasserzisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen zu errichten.

Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen. Das gesammelte Regenwasser ist zwingend für die Gartenbewässerung zu verwenden, um eine ortsnahe Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf zu sicherzustellen. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Um bei Überlaufen der Zisterne eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auszuschließen ist der Zisternenüberlauf an den geplanten Oberflächenwasserkanal zur Anlaute anzuschließen.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser 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 Daignagewasser über die gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Kindinger Gruppe sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern. Eine entsprechende technische Planung ist von einem Fachbüro zu erstellen.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netzgesellschaft mbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bzw. des Rand-/Versorgungstreifens erfolgen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

5.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bzw. des Rand-/Versorgungstreifens erfolgen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Eichstätt. Auf eine richtliniengemäße Aufweitung des Wendeplatzes am Ende der Stichstraße wurde aus Gründen des Landschaftsschutzes und zur Minimierung der Versiegelung verzichtet. Die Müllfahrzeuge können stattdessen die Einfahrt in die Stichstraße zum Wenden des Fahrzeugs nutzen.

5.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes „Am Blaubrunnen II“ ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2022/23 vorgesehen.

Für die Verkehrserschließung und die Entwässerung sind von einem Fachbüro entsprechende Bauentwürfe zu erstellen. Für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung von Niederschlagswasser in die Anlaute ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Eichstätt einzuholen.

6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.3). 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.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Markt Titting liegt vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Weite Teile des Gemeindegebietes, insbesondere entlang des Anlautertals und seiner Seitentäler, sind außerdem als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone des Naturparks „Altmühltal““ ausgewiesen. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche sowie die Ortschaften sind aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert. Auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist aus der Schutzzone ausgegliedert, grenzt jedoch im Westen, Osten und Norden direkt an die Landschaftsschutzgebietsgrenze. Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind durch die kleinräumige Planung nicht zu erwarten.

Die östlich des Geltungsbereichs fließende Anlaute ist als naturnahes, noch wenig verbautes Fließgewässer in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop-Nr. 7033-0017-002 „Anlaute unterhalb Titting“ erfasst. Neben der überwiegend ökologisch hochwertigen Gewässer-

ausprägung, begründen insbesondere Gewässerbegleitgehölze, abschnittsweise Unterwasser- und Schwimmblattvegetation sowie feuchte bis nasse Hochstaudenfluren den Biotopwert. Auf Höhe des Geltungsbereichs wird der Bach durch einen relativ dichten Bruchweiden-Purpurweiden-Saum begleitet. Die geplante Erschließung des Wohnbaugebiets reicht dicht bis an die Ufergehölze heran. Die Gehölze sind zu erhalten, Verkehrsicherungsmaßnahmen und randliche Rückschnitte sind unter Berücksichtigung der Rodungs- und Schnittzeiträume (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1) zulässig. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Strukturen vor Beeinträchtigungen effektiv zu schützen.

Die Bedeutung der Biotopstruktur als Lebensraum für Gehölzbrüter, Fledermäuse, Kleinsäuger und sonstige Tierarten wird mit der angrenzenden Bebauung aufgrund zunehmender Beunruhigung abnehmen. Da es sich jedoch um einen kurzen Teilabschnitt angrenzend an den bestehenden Wirtschaftsweg sowie im Übergang zwischen der bestehenden, lockeren Bebauung und der freien Landschaft handelt, wird die Beeinträchtigung als gering erheblich bewertet. Des Weiteren ist durch die geplante Bebauung mit 6 Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten nicht mit einer erheblichen Zunahme der (verkehrlichen) Belastung zu rechnen.

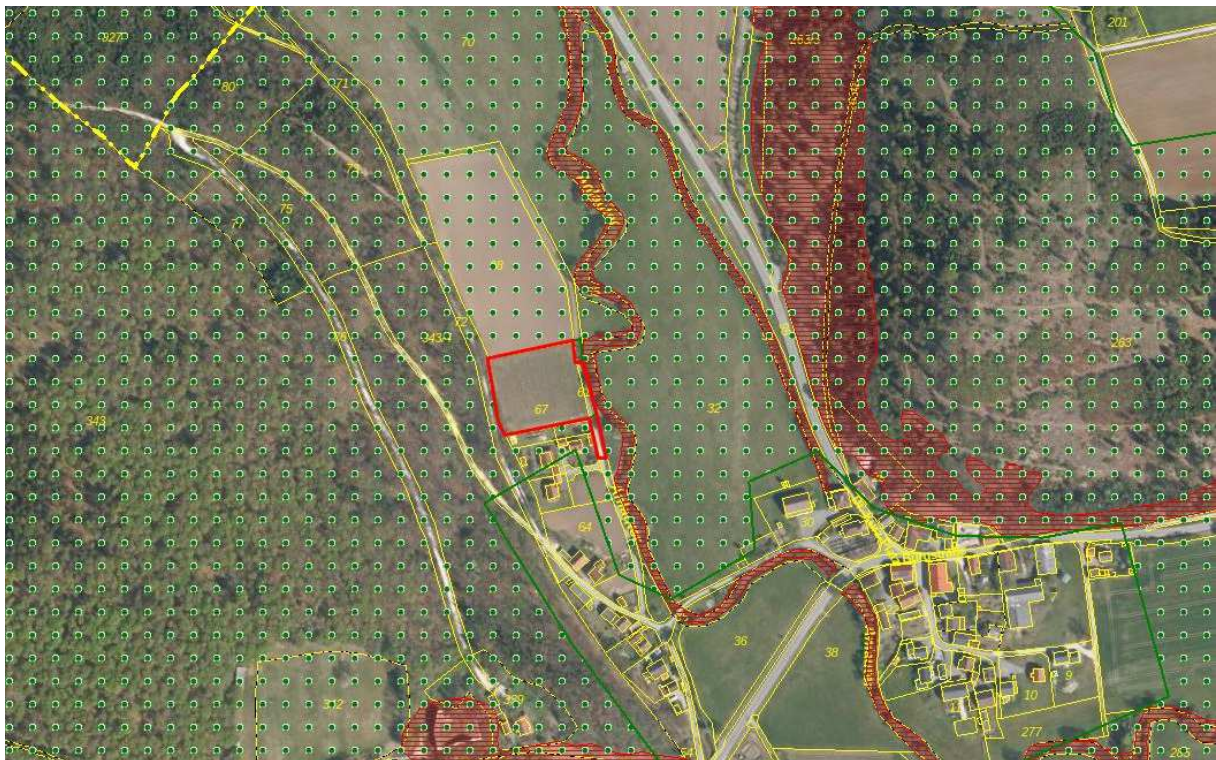


Abbildung 9: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen
 (gesamter Ausschnitt = Naturpark
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 rote enge Schraffur = Biotopkartierung)

6.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich können Altdorf und der Geltungsbereich dem Altmühltal (mit Seitentälern) als Untereinheit der "Südlichen Frankenalb" zugeordnet werden.

Geologisch betrachtet liegt der Geltungsbereich im Übergangsbereich zwischen den holozänen Flussablagerungen der Anlauter, über pleistozänen bis holozänen Hangschutt am Fuß

des Anstiegs zur Hochfläche der südlichen Frankenalb bis zu den unteren Hangbereichen. Die unteren Hangbereiche am westlichen Rand des Geltungsbereichs werden geologisch durch Mergelsteine mit Kalksteinlagen des Malm geprägt (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000). Im engeren Auenbereich werden die Bodenverhältnisse durch grundwasserbeeinflusste, kalkhaltige Gleye bestimmt. Daran schließen Bodenkomplexe aus Pararendzinen, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton bzw. über (Kies-)Lehm an. Die unteren Hangbereiche werden fast ausschließlich durch Rendzinen, Braunerde-Rendzinen und Terra fusca-Rendzinena, selten auch durch (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein) geprägt (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

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 bzw. Hinweise auf solche sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

Die Ablagerungen der Anlauteraue stellen Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit und vorwiegend geringem bis mäßigem Filtervermögen dar. In der Regel ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Die Grundwasserverhältnisse der angrenzenden Hangbereiche 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 Verkarstung sehr hohe Trennfugendurchlässigkeit. In der Regel besteht nur ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen. Der Schutz gegenüber Schadstoffeinträgen ist in der Regel gering und steigt mit zunehmendem Grundwasserflurabstand.

Östlich des Geltungsbereichs fließt die Anlauer als Gewässer II. Ordnung. Die Anlauer entspringt westlich von Nennslingen und mündet nach knapp 24 km westlich von Kinding in die Schwarzach, die nach etwa einem weiteren Kilometer in die Altmühl mündet. Trotz Veränderungen und Querbauwerken kann die Anlauer in weiten Abschnitten noch als mäßig bis deutlich verändertes Gewässer eingestuft werden.

Der mäandrierende Flusslauf schließt mit Ufergehölzen direkt an den, das Baugebiet begrenzenden, Wirtschaftsweg an. Die Gewässerstrukturkartierung wertet den Bachabschnitt insgesamt als deutlich verändert, wobei die Linienführung und Gewässerbettstruktur als mäßig bis deutlich verändert und die Strukturausstattung als unverändert eingestuft werden.

Im Planungsgebiet besteht kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das auf Grundlage von Berechnungen des LfU vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Aussagen zu Hochwassergefährdung und zum Hochwasserschutz sind Kapitel 4.8 zu entnehmen.

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

Lokalklimatisch können die bewaldeten Hänge westlich des Geltungsbereichs als Frischluftentstehungsflächen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Anlauteraue als Kaltluftentstehungsflächen ohne bzw. mit geringem Siedlungsbezug bewertet werden. Aufgrund der Kaltluftbildung und der Feuchtigkeit, kann es in der Anlauteraue verstärkt zu Nebelbildung kommen.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4, können einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung etwa 60 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. 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 Gehölze mit und ohne Standortbindung tragen zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die östlich fließende Anlauer bleibt als natürliches Gewässer erhalten. Wie in Kapitel 4.8 beschrieben, werden das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet und der Retentionsraum im Bereich der Anlauer durch das geplante Baugebiet nicht in erheblichem Maße berührt oder beeinträchtigt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden unter den Ziffern 1.8 und 1.9 der Bebauungsplansatzung die Anlage von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und die Verwendung versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten und Hofflächen festgesetzt. Auch die festgesetzte Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern auf Garagen und Carports mindern Abflussspitzen.

Aufgrund des kleinen Baugebiets mit lockerer Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4, der geplanten Durchgrünung sowie den angrenzenden Waldflächen und Auwiesen ist auch künftig nicht mit einem stark überhitzten Siedlungsklima zu rechnen. Die nördlich und östlichen anschließende Anlauer- und Auwiesen werden auch 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 Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden)⁶. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Festsetzung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Auch die ein- und durchgrünende Bepflanzung, die Festsetzung von Dachbegrünungen für flache bzw. flachgeneigte Dächer sowie der Ausschluss von naturfernen Kies- und Schottergärten wirken einer starken Aufheizung entgegen und puffern Abflussspitzen ab.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts sind in Folge der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

6.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt in der landwirtschaftlich genutzten Anlauer- und Auwiesen am Fuß des bewaldeten Anstiegs zur Hochfläche.

Der Geltungsbereich wurde, wie die nördlich angrenzenden Flächen, bislang fast vollständig als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Osten schließt der Geltungsbereich den bestehenden unversiegelten Wirtschaftsweg mit einem schmalen wegebegleitenden Saum ein (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11). Die Böschung am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit

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

standortheimischen Sträuchern und Kleinbäumen (Haselnuss, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Feld-Ahorn, ...) als Waldmantel bewachsen. Die Gehölze schirmen den westlich verlaufenden geschotterten Anlauer-Radweg und das geplante Wohngebiet gegenseitig ab. Im Böschungsbereich ist ein schmaler Pfad als BMX-Track gekennzeichnet.

Der angrenzende Wald kann als Buchen-Mischwald beschrieben werden. Einige Buchen zeigen Stammdurchmesser über 40 cm, vereinzelt bis 70 cm auf. Neben den bestandsbildenden Buchen ergänzen Fichten (Stammdurchmesser teilweise 30-40 cm) und Berg-Ahorn sowie randlich Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche u.a. Arten den Bestand. Neben dem Weg ist ein kleiner Rastplatz mit Tisch und Bänken angelegt.

Östlich des Geltungsbereichs fließt die Anlauer in Mäandern durch das Tal. Der Bach einschließlich der Ufergehölze und gewässerbegleitenden Staudensäumen ist in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop-Nr. 7033-0017, Teilfläche 002 „Anlauer unterhalb von Titting“ erfasst. Das Gewässer zeigt ein relativ naturnahes Bild. Die Sohle ist sandig und unbefestigt. Auf Höhe des Geltungsbereichs grenzt das Gewässer einschließlich der Uferbegleitgehölze (Gemeine Esche, Bruch-Weide, Europ. Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Brennnessel, etc.) direkt an den Wirtschaftsweg (vgl. Abbildung 10). Die Fläche in der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässerschleife wird als Grünland mäßig extensiv genutzt.

Im Süden schließt das bestehende Wohngebiet mit Ziergartenflächen an. Zwischen den Grundstücken und der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden Holzstapel auf intensiv gepflegten Wiesen / Trittrassen gelagert.



Abbildung 10: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Norden – rechts die Ufergehölze der Anlauer (12.08.2020)



Abbildung 11: Blick über den Geltungsbereich auf den bestehenden Ortsrand (12.08.2020)



Abbildung 12: Blick vom Anlauter-Radweg über den Geltungsbereich in Richtung Ort / Kirche (12.08.2020)

Der direkte Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven Nutzung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Im Mosaik der Aue (vgl. Abbildung 12) mit Acker- und Grünlandnutzung, Gewässer, Säumen, Ufergehölzen und den anschließenden Hangwaldflächen sowie der locker bebauten Siedlungsstruktur bietet das Planungsgebiet jedoch Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten wie Fledermäuse, Greifvögel und Luftjäger, Gehölz- und Waldbrüter, Kleinsäuger und Insekten. Die Anlauer mit ihren uferbegleitenden Gehölzen stellt eine Wanderleitlinie im Biotopverbund dar. Diese Bedeutung bleibt erhalten. Geringfügige Beunruhigungen durch die angrenzende Bebauung werden aufgrund des kurzen betroffenen Abschnitts und der bereits bestehenden Beunruhigungen durch Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung als gering bewertet. Genauere Aussagen zu potentiellen Artvorkommen und möglichen Beeinträchtigungen sind Kapitel 7.4 zu entnehmen.

Durch die Bebauung gehen Biotopstrukturen und Lebensraum mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.

Die Böschungsgehölze sowie die Ufergehölze östlich des Geltungsbereichs werden erhalten. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bestände zu schützen. Nicht vermeidbare Verkehrssicherungsmaßnahmen und Rückschnitte sind unter Beachtung des üblichen Rodungszeitraums im Winterhalbjahr durchzuführen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1). Die Bedeutung als Habitatstruktur nimmt durch die angrenzende Bebauung in diesem kurzen Abschnitt jedoch ab. Im Umfeld sind jedoch weiterhin ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden, sodass die Beeinträchtigung als gering eingestuft wird. Aufgrund der festgesetzten Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen und dem Ausschluss einiger fremdländischer städtisch-steriler Arten können die Gartenflächen künftig ebenfalls Lebensraum für störungsunempfindliche Arten bieten. Durch den Ausschluss von Sockelmauern und gemauerten Einfriedungen bleibt die Durchlässigkeit für Kleintiere gewahrt. Auch über die festgesetzte 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 der einzuhaltenden Baumfallzone sind Fällarbeiten in einem etwa 20 m breiten Streifen des angrenzenden Waldbestands nicht vermeidbar. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt in dem Streifen die Umwandlung zu einem stabilen Waldmantel. Die Umwandlung erfolgt unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange (vgl. Kapitel 4.9).

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

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Erholungsnutzung

Der Ort Altdorf liegt im Anlautertal am Fuß der Hänge zu den Hochflächen der Frankenalb. Er gliedert sich in zwei Teile. Die Hauptsiedlung, östlich der Anlauer, mit denkmalgeschützter Kirche, Kirchhof, Gasthof und den denkmalgeschützten historischen Mühlengebäuden ist dörflich geprägt. Die Bebauung westlich der Anlauer, liegt am Fuß des Burgberges unterhalb der Burgruine Brunneck. Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird geprägt durch die flache landwirtschaftlich genutzte Anlauteraue mit der gehölzgesäumt mäandrierenden Anlauer, den dörflich geprägten Siedlungsflächen und den angrenzenden bewaldeten Hängen.

Die landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist stark mit einem intakten Landschaftsbild verknüpft. Der Naturpark „Altmühltal“ und insbesondere das Anlautertal weisen hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, insbesondere Spazieren, Wandern und Radfahren auf. Etliche ausgewiesene Rad- und Wanderwege unterstreichen die Bedeutung. Auf dem Waldweg westlich des Geltungsbereichs verlaufen der Anlauter-Radweg, die Roman-Route-Limes sowie mehrere regionale und lokale Radwege des Naturparks und des Landkreises. In Altdorf kreuzen sich die Fernwanderwege Wallfahrerweg, Jakobsweg (Etappe Nürnberg – Eichstätt), Ritter- und Römerweg als Teil des Altmühl-Panoramaweg sowie mehrere örtliche Wanderwege. Auch nicht explizit ausgewiesene Wald- und Wirtschaftswege können zum Spaziergehen und Radfahren genutzt werden.

Der Geltungsbereich liegt auf landwirtschaftlich genutzter Fläche zwischen dem bewaldeten Hang Brunneck und der gehölzgesäumten Anlauter. Das geplante Wohngebiet schließt sich im Norden an die Wohnbebauung westlich der Anlauter an und bildet damit den Übergang von der locker bebauten Siedlungsfläche in die freie Landschaft des Anlautertals.

Prägende Landschaftsbildelemente im Geltungsbereich und im direkten Umfeld sind die bewaldeten Hänge, die Ufergehölze der Anlauter und die Siedlungsflächen. Lücken im Ufergehölz geben den Blick auf die historischen Mühlengebäude und den Kirchturm frei (vgl. Abbildung 13).



Abbildung 13: Blick über die Aue auf die Mühlengebäude und die Kirche (12.08.2020)

Durch die geplante Bebauung werden keine maßgeblich landschaftsbildprägenden Strukturen überformt. Über das Pflanzgebot A wird eine eingrünende Heckenpflanzung mit mind. 3 mittel- bis großkronigen Laub- oder Obstbäumen am nördlichen Rand des Baugebiets festgesetzt. Hierdurch wird ein angemessener Übergang der neuen Siedlungsflächen in die freie

Landschaft sichergestellt. Mit dem Pflanzgebot B werden weitere Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke festgesetzt, um eine dem dörflichen Charakter des Planungsgebietes angemessene Durchgrünung zu erzielen.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nehmen die Gestaltung der angrenzenden bestehenden Gebäude auf. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (E+D) unter Berücksichtigung einer maximalen Wandhöhe sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer hilft ebenfalls Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Untergeschoss für die Parzellen 5 und 6 berücksichtigt das vorhandene Relief. Auch die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachdeckung und -aufbauten sowie zu Einfriedungen und Geländemodellierung dienen der besseren Eingliederung der geplanten Bebauung in die dörfliche Umgebung.

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

Die geplante Bebauung führt weder zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung über das Landschaftsbild, noch ist mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsbelegung durch die 6 Bauparzellen zu rechnen. Auch gehen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung von den Wanderern, Radfahrern und anderen Erholungssuchenden aus.

6.5 Sonstige Schutzgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt. Die Burgruine Brunneck ist sowohl als Baudenkmal als auch als landschaftsprägendes Denkmal klassifiziert. Im Ort sind die katholische Kirche St. Nikolaus (D-1-76-164-24) inkl. Kirchhofmauer, die ehemalige Mühle (D-1-76-164-26) sowie weitere dörfliche Gebäude und ein Wegekreuz als Baudenkmal erfasst. Im Bereich der Kirche und des Friedhofs (D-1-7033-0091) sowie der Burgruine (D-1-7033-0090) sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde als Bodendenkmal klassifiziert. An der Straße nach Emsing sind Gräber des Mittelalters oder der Neuzeit (D-1-7033-0025) bekannt.

Durch das am nordwestlichen Ortsrand geplante kleine Baugebiet sind für die Bau- und Bodendenkmäler weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen, durch die Veränderung des Ortsbildes, zu erwarten.

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

7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

7.1 Rechtlicher Hintergrund

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.

7.2 Methodisches Vorgehen und Wirkung des Vorhabens

Die saP erfolgt in Form einer Trockenabschichtung und Einschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und vorliegender Daten. Aufgrund der Ausprägung des Untersuchungsraums und des zu erwartenden Eingriffs sowie der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und Erhaltungsgebote wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet. Die Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials und potentieller Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten sowie möglicher Beeinträchtigung erfolgt an Hand der Auswertung vorhandener Daten (insbesondere der Artenschutzkartierung) sowie einer Begehung und Erfassung der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet durch Frau M. Duschinski, Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)) im August 2020.

Von der geplanten Bebauung können folgende Wirkungen ausgehen, die 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 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 festgesetzt. 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 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)

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote wirken einer Verschlechterung des Erhaltungszustands potentiell vorkommender Arten entgegen und stellen andererseits eine Aufwertung der Habitatstrukturen im geplanten Wohngebiet dar.

7.4 Bestand und Betroffenheit der Arten

Wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben, wird der direkte Geltungsbereich derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich bzw. als Wirtschaftsweg genutzt. Angrenzende gut strukturierte und höherwertige Lebensräume werden nicht direkt beeinträchtigt. Insbesondere zeitlich begrenzte, baulich bedingte Störungen auf angrenzende Lebensräume sind jedoch nicht auszuschließen. Dauerhafte erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgrund des kleinen Baugebiets mit 6 Parzellen und der bereits heute bestehenden Beunruhigungen aufgrund der südlich bereits bestehenden Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich und im Umfeld ausgeschlossen.

7.4.1 Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Sowohl die Ackerfläche und die randlichen Gehölze im Geltungsbereich als auch die direkt angrenzenden Ufergehölze und Waldränder ergeben keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auch in der Internet-Arbeitshilfe des LfU werden für die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen keine Pflanzenarten des Anhangs IV aufgeführt.

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

7.4.2 Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Fledermäuse

Fledermäuse nutzen Baumhöhlen und Nistkästen als Quartiere im Sommer sowie beispielsweise Dachböden als Wochenstuben. Zum Überwintern werden überwiegend Höhlen oder andere unterirdischen Quartiere bezogen.

Im Geltungsbereich sind keine geeigneten Quartierstrukturen vorhanden.

Der temporäre Aufenthalt zu Nahrungssuche im Geltungsbereich bzw. in der gesamten Anlauerare und den westlich angrenzenden Waldbeständen sowie die Nutzung von Spalten- und Höhlenbäumen als Sommerquartier im Umfeld der Baumaßnahme sind anzunehmen. Die Anlauer mit ihren uferbegleitenden Gehölzbeständen kann als Wanderleitlinie dienen.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt unbestimmte Fledermausvorkommen in der Kirche in Altdorf.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Bekannte Fledermausquartiere sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind keine Rodungsmaßnahmen geplant. Bei an Gehölzstrukturen angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rückschnitte an den angrenzenden Böschungs- bzw. Ufergehölzen sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Fällungen im Rahmen des Waldumbaus im Bereich der Baumfallzone sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte durchzuführen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Nahrungshabitaten und potentiellen Quartieren in den angrenzenden Gehölz- und Waldbeständen führen. Da die Tiere aber in ungestörte Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Bekannte Fledermausquartiere sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind keine Rodungsmaßnahmen geplant. Bei an Gehölzstrukturen angrenzenden Bautätigkei-

Fledermäuse

ten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rückschnitte an den angrenzenden Böschungs- bzw. Ufergehölzen sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Fällungen im Rahmen des Waldumbaus im Bereich der Baumfallzone sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte durchzuführen. Die Tötung und Verletzung von Tieren bei Schnitt- und Fällungsmaßnahmen kann damit ausgeschlossen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Fledermaus als nachtaktives und sehr wendiges Tier von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen ist.

Durch den Betrieb als kleines Wohngebiet wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Biber

Typische Biberlebensräume sind naturnahe Flussabschnitte mit Weichholzauen. Sie sind sehr anpassungsfähig und besiedeln auch Gräben, Altwässer oder Fischteiche, selbst in unmittelbarer Siedlungsnähe.

Die Anlauer ist im gesamten Landkreis von Bibern besiedelt. Im Ortsbereich Altdorf bestehen durch die querenden Straßen Beeinträchtigungen möglicher Wanderbeziehungen.

Im Zuge der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen konnten keine Hinweise auf dauerhaften Aufenthalt von Bibern entlang der Anlauer im Planungsraum festgestellt werden. Aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen Störungen wird der dauerhafte Aufenthalt im Untersuchungsgebiet als sehr unwahrscheinlich bewertet. Das Gewässer einschließlich der Ufergehölze als Wanderleitlinie wird durch die geplante Bebauung nicht betroffen bzw. unterbrochen.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt im Untersuchungsgebiet explizit keine Vorkommen.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen kann für den Biber ausgeschlossen werden.

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aufgeführten Säugetierarten liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Auch die Artenschutzkartierung gibt keine Hinweise auf relevante Vorkommen.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit, unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, für Säugetiere ausgeschlossen werden.

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 August 2020 konnten keine Zauneidechsen beobachtet werden. Typische Lebensraumstrukturen für Reptilien (insbesondere für Zauneidechsen) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Geeignete besonnte Böschungen, strukturreiche Biotope, ausgeprägte Säume und Gehölz-Offenland-Übergänge mit geeigneten Eiablageplätzen und grabfähigem Substrat fehlen im Geltungsbereich. Des Weiteren schränken Störungen durch Hunde und insbesondere Katzen aus dem angrenzenden Wohngebiet sowie der schmale BMX-Track auf der Böschung 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.

Amphibien

Der Geltungsbereich zeigt keine geeigneten Habitatstrukturen für die in der Internet-Arbeitshilfe des LfU (Abfrage TK-Blatt 7033 Titting) genannten Arten Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Springfrosch und Kammmolch auf. Die Verbreitung weiterer im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibienarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Die Artenschutzkartierung nennt Vorkommen des Feuersalamanders im Bereich der Karstquelle Blaubrunnen gut 300 m südlich des Geltungsbereichs, südlich der bestehenden Siedlungsflächen. Im Geltungsbereich sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Durch das ausgewiesene kleine Baugebiet werden weder Beeinträchtigungen möglicher Wanderrouten noch geeigneter Habitate für Amphibien verursacht, sodass sowohl für saP-relevante als auch für sonstige Amphibienarten Beeinträchtigung ausgeschlossen werden können.

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 aufgeführter 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 Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Planungsgebiet wurde keine Brutvogelkartierung durchgeführt. Eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen mitgeprüft.

Wald- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter, Heckenbrüter**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

Im Geltungsbereich wachsen lediglich auf der Böschung am westlichen Rand Gehölzstrukturen. Diese werden über ein Erhaltungsgebot gesichert. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Wald- und Gehölzbestände im Planungsgebiet können gehölzbrütenden Vogelarten als Lebensraum und Niststandort dienen.

Die westlich liegenden gut strukturierten Hangwälder stellen Lebensraum für eine Vielzahl gehölz-, wald- und höhlenbrütender Vogelarten dar. Die Waldflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Randlich ist zur Einhaltung der Baumfallzone auf einem etwa 20 m breiten Streifen die Umwandlung in einen Waldmantel aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung erforderlich.

Östlich grenzen die Uferbegleitgehölze der Anlauer an den Geltungsbereich.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die ASK nennt für das Planungsgebiet keine Vogelkommen.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Im Geltungsbereich sind keine Rodungsmaßnahmen geplant. Bei angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rückschnitte an den angrenzenden Böschungs- bzw. Ufergehölzen sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Fällungen im Rahmen des Waldumbaus im Bereich der Baumfallzone sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte durchzuführen.

Über Pflanzgebote werden zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt, die künftig als potentielle Brut- und Niststandorte dienen können. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Hinblick auf die Schädigung von Lebensstätten kann damit ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) können zu einer teilweisen, zeitlich begrenzten Entwertung von Brutplätzen in den angrenzenden Gehölz- und Waldbeständen führen. Da die Tiere aber in ungestörte Bereiche ausweichen können und die Störungen zeitlich begrenzt sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Population auszugehen.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind in gewissem Maße Störungen und Beunruhigungen für die angrenzenden Gehölz- und Waldbestände zu erwarten. Aufgrund der geringen Gebietsgröße mit 6 Bauparzellen und den bereits heutigen Einflüssen des Wirtschafts- und Waldwegs sowie der angrenzenden Siedlungsfläche, ist für die lokalen Populationen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Wald- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter, Heckenbrüter**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

Im Geltungsbereich sind keine Rodungsmaßnahmen geplant. Bei angrenzenden Bautätigkeiten sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nicht vermeidbare Rückschnitte an den angrenzenden Böschungs- bzw. Ufergehölzen sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Fällungen im Rahmen des Waldumbaus im Bereich der Baumfallzone sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte durchzuführen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ausgeschlossen werden, da die Vogelarten sehr agil sind und in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Durch den Betrieb wird keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgelöst.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V1

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen können potentielle Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten, wie Feldlerche, Wiesenschafstelze oder Rebhuhn bieten.

Der Geltungsbereich und die nördlich angrenzenden Flächen werden als Ackerfläche bewirtschaftet. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Hangwäldern im Westen und den Ufergehölzen der Anlauer im Osten, nördlich des heutigen Ortsrandes. Lediglich im Norden schließen weitere Offenlandflächen an.

Damit werden Niststandorte und der dauerhafte Aufenthalt von Offenlandbrütern im Eingriffsbereich ausgeschlossen. Auch auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen werden Brutplätze aufgrund der Lage zwischen Wald und Ufergehölz ausgeschlossen. Damit ist auch nicht mit Brutplatzverlusten durch die Kulissenwirkung des geplanten Baugebiets zu rechnen.

Eine Nutzung des Untersuchungsraums als Nahrungshabitat ist grundsätzlich möglich, im näheren Umfeld stehen jedoch ausreichend vergleichbar strukturierte Nahrungshabitate zur Verfügung.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen kann für Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

Greifvögel, Luftjäger und andere Nahrungsgäste**Ökologische Gilden Europäischer Vogelarten nach VRL**

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschnalbe, Eulen und sonstige Vogelarten können das Planungsgebiet und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Horststandorte und Brutplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Störungen während der Brutzeit können damit ausgeschlossen werden.

Für Jagdflüge stehen im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da die Arten sehr wendig sind und aufgrund der baubedingten Beunruhigungen zur Jagd voraussichtlich in benachbarte Gebiete ausweichen.

Bei Fällungen im Rahmen des Waldumbaus im Bereich der Baumfallzone sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Lokale Population:

Genauere Aussagen zur lokalen Population liegen aufgrund der vorhandenen Datengrundlagen nicht vor. Die Artenschutzkartierung nennt im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen kann für Greifvögel, Luftjäger und andere Nahrungsgäste ausgeschlossen werden.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebots und der Vermeidungsmaßnahmen für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

7.5 Gutachterliches Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Hierfür sind das Erhaltungsgebot sowie die genannte Vermeidungsmaßnahme V1 zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Blaubrunnen II“ im Ortsteil Altdorf der Marktgemeinde Titting wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 10.05.2022

geändert: 25.10.2022

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Titting, den

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister