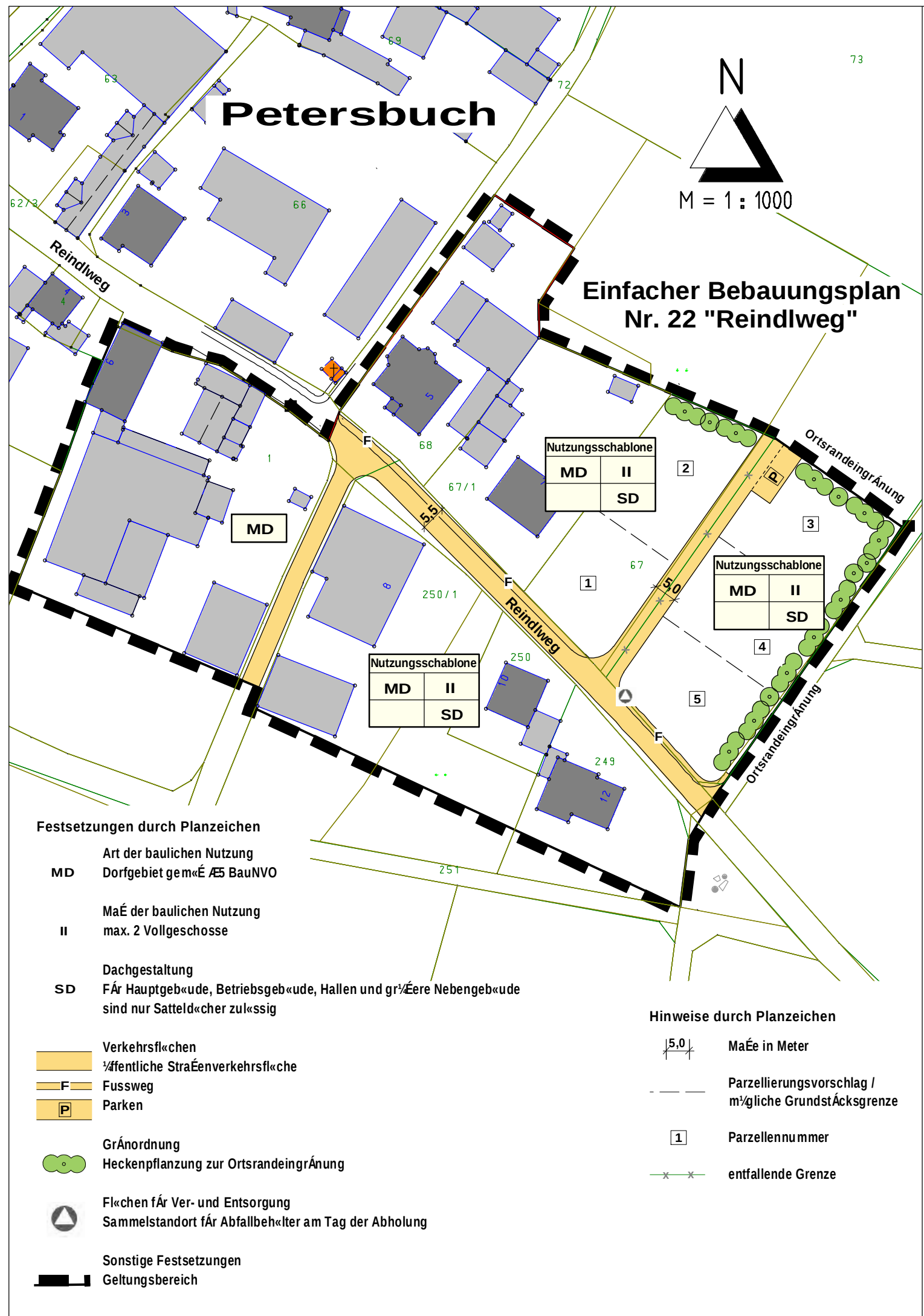




Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 06.10.2020 und 20.04.2021 (Anpassung) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2020 und der Anpassungsbeschluss am 26.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 11.11.2021 hat in der Zeit vom 15.11.2021 - 17.12.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 11.11.2021 hat in der Zeit vom 15.11.2021 - 17.12.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2023 - 03.04.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2023 - 03.04.2023 beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 25.04.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2023 als Satzung beschlossen.

Titting, 26.04.2023

(Siegel)

Brigl

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Titting, 01.07.2024

(Siegel)

Brigl

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Titting, 09.01.2025

(Siegel)

Brigl

1. Bürgermeister

Markt Titting
**Einfacher Bebauungsplan
Nr. 22 "Reindlweg" in Petersbuch**
Gem. § 30 Abs. 3 BauGB
Ausfertigung in der Fassung vom 01.07.2024



Entwurfsverfasser:
Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch



Gemäß § 10a BauGB ist dem wirksamen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die nachfolgende Punkte näher beschreibt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist als Kapitel 7 in der Begründung zum Bauleitplan integriert und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der einfache Bebauungsplan umfasst größtenteils bereits bebaute und versiegelte Flächen. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine derzeit unbebaute Fläche.

Nahegelegene Biotope und Landschaftsschutzgebiete bleiben vom Bebauungsplan unberührt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ hinsichtlich der Schutzgüter

- Boden, Wasser und Klima/Luft
- Tiere und Pflanzen incl. Artenschutzbelange
- Orts- und Landschaftsbild, Erholung
- Mensch
- Kultur und Sachgüter

Im § 6 der Satzung werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und im Kapitel 7.3.1 der Begründung näher erläutert. Diese sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und der folgenden Bebauung zu beachten.

Ebenso werden im § 7 der Satzung weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen definiert.

Auf die Gestaltung der Flächen hinsichtlich Wasserdurchlässigkeit und der Durchgrünung wird speziell hingewiesen. Im Norden und Osten des unbebauten Geltungsbereichs wird eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen festgesetzt. Im Bereich der Bauparzellen ist ein Baum zu pflanzen.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde durch ein Schallschutzgutachten bestätigt, dass keine schalltechnischen Konflikte zwischen dem geplanten Dorfgebiet und den nahe gelegenen Steinabbauflächen zu erwarten sind.

Die Details sind den Planunterlagen (einschließlich Satzung und Begründung mit Umweltbericht) zu entnehmen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Belangen abgegeben:

Baulandbedarf:

Im Entwurf wurde nach Stellungnahme der Bauverwaltung des Landratsamtes Eichstätt zum Vorentwurf eine Evaluierung des Baulandbedarfs ergänzt.

Naturschutz:

Im Entwurf wurde nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf eine Ausgleichsbilanzierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt.

Untergrund:

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugrunduntersuchung erhöhte Schwermetallkonzentrationen festgestellt worden sind. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei Erdarbeiten eine baubegleitende Erdaushubüberwachung durch einen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch



fachlich geeigneten Gutachter durchführen zu lassen um auch Entsorgungswege oder Wiederverwertungsmöglichkeiten festzulegen. Ein entsprechender Vermerk wurde in der Begründung hierzu ergänzt. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass die Niederschlagsfreistellungsverordnung über belasteten Böden nicht anwendbar ist.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat darauf hingewiesen, dass im Nahbereich eine Doline vorhanden war. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering und stellt keinen Hinderungsgrund für die geplante Bebauung dar. Ein entsprechender Vermerk wurde in der Begründung mit aufgenommen zusätzlich mit dem Hinweis, dass ein einschlägig erfahrener Ingenieurgeologe zur Begutachtung hinzugezogen werden muss, wenn bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen oder Geländeabsenkungen bemerkt werden.

Versorgung:

Die N-ERGIE Netz GmbH hat in Ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Abstände der Bebauung oder Bepflanzungen zu Kabeltrassen eingehalten werden müssen. Entsprechende Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Weitere relevante Stellungnahmen von Behörden und träger öffentlicher Belange lagen nicht vor bzw. wurden ohne Einwände zur Planung eingereicht.

Die Belange wurden vom Gremium behandelt und sachgerecht abgewogen. Eine wesentliche Planänderung aufgrund von Stellungnahmen ergab sich aufgrund von Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

Die Details sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans in diesem Bereich stellt eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Petersbuch dar. Fokus wurde hier insbesondere auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft gelegt. Es soll eine Bebauung in 2. Reihe ermöglicht werden.

Titting, den 01.07.2024

Siegel
Markt Titting

Brigl, 1. Bürgermeister

Markt Titting



Einfacher Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Satzung

Ausfertigung in der Fassung vom 01.07.2024

Entwurfsverfasser:
Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting

Satzung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Der Markt Titting beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 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 einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

„Reindlweg“, Petersbuch

per Satzungsbeschluss am 25.04.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch beinhaltet die Flurstücke mit den Flurnrn. 67, 67/1, 250, 1 (Teilfl.), 62/3 (Teilfl.), 68 (Teilfl.), 214 (Teilfl.), 249 (Teilfl.), 250/1 (Teilfl.) und 262 (Teilfl.), Gemarkung Petersbuch. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden im Planblatt des Bebauungsplans festgelegt.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch sind das vom Markt Titting am 11.11.2021 ausgearbeitete und letztmalig am 25.04.2023 geänderte Planblatt sowie diese Bebauungsplansatzung mit den unter §§ 4 und 5 aufgeführten textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der gesamte in § 1 festgelegte Geltungsbereich wird als „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB definiert. Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) damit nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 4 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- (2) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

§ 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(1) Für Hauptgebäude, Betriebsgebäude und Hallen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

(2) Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten, Windfang etc.) können auch andere Dachformen zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

§ 6 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) führt um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern zu folgenden Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.	Vermeidung (verpflichtend)	1. März bis 30. September
M02: Um Störungen und Verluste von Gebäudebrütern zu vermeiden, darf ein Abriss oder eine Sanierung der alten Scheune im Reindlweg 6 nicht innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) erfolgen.	Vermeidung (verpflichtend)	1. März bis 30. September
M03: Soll der Abriss oder eine Sanierung im Dachbereich an den Gebäuden mit potenziellen Spaltenquartieren (grün markiert in Abb. 10) erfolgen, sind Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden. Dazu darf der Abriss bzw. die Sanierung im Dachbereich <u>nicht</u> in der Zeit von April bis Oktober erfolgen. Muss aus anderen Gründen von diesem Zeitraum abgewichen werden, ist vorher ein Fledermausfachberater hinzuzuziehen.	Vermeidung (verpflichtend)	von April bis Oktober
M04: Soll der Abriss oder eine Sanierung an den Gebäuden mit nachgewiesenen Fledermausquartieren (rot markiert in Abb. 10) erfolgen, sind Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden. Dazu sind vor den geplanten Maßnahmen noch genauere Untersuchungen von einem Fachkundigen für Fledermäuse durchzuführen (Begehung mit Batlogger, Ausflugskontrolle, etc.). Es ist herauszufinden, welche Arten und wie viele Individuen ggf. betroffen sind. Auf Grundlage dessen sind passende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vom Fachkundigen zu entwickeln.	Vermeidung (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumaßnahmen
M05: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.	Vermeidung (verpflichtend)	In der Bauphase von April bis Oktober
M06: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten: Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbe-zwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft

Satzung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

○ Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungs-intensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50 - 100cd/m², für Flächen über 10m² 2 - 5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1 - 2cd/m² eingeplant werden. ○ Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht. ○ Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 - 05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar. ○ Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.		
M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außen-jalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft
CEF-01: Nistplätze für die Rauchschnalbe müssen ohne zeitliche Lücken weiterhin zur Verfügung stehen. Wird die alte Scheune im Reindlweg abgerissen, muss für die verlorenen Brutplätze vor Beginn der Baumaßnahme ein Angebot an Ersatzquartieren geschaffen werden. Dies gilt auch für Sanierungen an besagter Scheune. Dazu sind in geeigneten, zugluftfreien Gebäuden im nahen Umfeld für jedes entfernte Schnalbenneß mindestens zwei neue Nisthilfen für Rauchschnalben anzubringen. Auch für Schnalbenneßter, welche unabhängig von Bau- oder Renovierungsmaßnahmen entfernt werden, müssen jeweils zwei neue Nistplätze geschaffen werden. Der freie Anflug an die aufgehängten Ersatzneßter muss gewährleistet sein. Die Neßter müssen an einer für Fressfeinde unzugänglichen Stelle befestigt werden und sind durch einen Fachkundigen weiterhin zu betreuen und zu reinigen. Weitere Details zur Auswahl und Anbringung der Nisthilfen sind mit einem Vogelfachkundigen abzusprechen	CEF (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumaßnahmen

Satzung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

CEF-02: Spaltenquartiere für Fledermäuse müssen ohne zeitliche Lücken weiterhin zur Verfügung stehen. Werden die Gebäude mit potenziellen Spalten-quartieren (grün markiert in Abb. 10) abgerissen oder der Dachbereich saniert, sind Ersatzquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Dazu sind vor Beginn der Baumaßnahmen für jedes betroffene Gebäude fünf Spaltenkästen für Fledermäuse im nicht von den Baumaßnahmen beanspruchten nahen Umfeld anzubringen. Details sind mit einem Fachberater abzusprechen.	CEF (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumaßnahmen
--	------------------------	------------------------------------

§ 7 Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Neben der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutz ergeben, sind folgende Maßnahmen bei Bau-, Abriss- oder Sanierungsaktivitäten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend zu verhindern oder mindestens zu minimieren:

- Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Die nicht überbauten Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Insbesondere gilt es, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Befestigungen und versickerungsfähigen Untergründen herzustellen (z.B. mittels Rasengittersteinen Sickerfugenpflaster, Schotter etc.) um eine Versickerung des Oberflächenwassers und Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf an Ort und Stelle weiterhin größtenteils zu ermöglichen
- Keine Anlage von sog. lebensfeindlichen, künstlichen „Schotter- oder Kiesgärten“ mit fremdländischen Pflanzenarten
- Bestehende Gehölze sind weitestgehend zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Beschädigungen zu schützen. Bei einer unbedingt notwendigen Entfernung sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen
- Generell sollen überwiegend heimische Gehölzarten Verwendung finden. Reine Hecken aus fremdländischen Arten, wie Thuja (*Thuja spec.*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) o.ä. sind unzulässig.
- Eingrünung gemäß Planzeichnung, v.a. im Bereich der fünf neu geschaffenen Bauparzellen zur angemessenen Einbindung in die Landschaft und einem geordneten Ortsbild mit abschließendem Ortsrand bzw. ggf. auch zur Schaffung von Verbindungs- und Leitstrukturen innerhalb/ am Rand des Siedlungsbereichs für Tiere und zur mikroklimatischen Regulierung. Dabei sollen mind. 1-reihige, frei wachsende Gehölzreihen unter Verwendung heimischer Arten (vgl. Pflanzliste 1) entwickelt werden. Vereinzelt (Abstand 10 – 15 m) können auch Gehölze aus der Pflanzliste 2 eingestreut werden.
- Für die Durchgrünung des Planungsgebietes und zur Verstärkung des dörflichen Charakters ist innerhalb der neuen Bauparzellen je ein Baum gemäß Pflanzliste 2 zu setzen.

Pflanzliste 1

Pflanzqualitäten: Sträucher - Str, 4-6 Triebe, Höhe 60 – 100 cm, wurzelnackt oder mB oder Heister

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Satzung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Rosen	<i>Rosa spec. (z.B. R. canina, R. arvensins, R. gallica)</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Weißdorne	<i>Crataegus spec.</i>
Weiden	<i>Salix spec. (z.B. S. caprea, S. alba)</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Maulbeeren	<i>Morus spec.</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>

Pflanzliste 2

Pflanzqualität Bäume – Hochstamm, wurzelnackt oder mDb, 2-3xv, U 7-8 oder 10-12
(2. oder 3. Ordnung)

Obstbäume Apfel, regionale Sorte
 Birne, regionale Sorte
 Kirsche, regionale Sorte
 Zwetschge, regionale Sorte

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Größere Arten (Bäume 1. Ordnung) bei entsprechendem Platzangebot

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Gewöhnliche Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

§ 8 Hinweise, Sonstiges

(1) Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Regelfall die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden. Insbesondere bei geplanten Wohngebäuden in zweiter Reihe müssen die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.

Satzung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

(3) Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) führt um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern zu folgenden Vermeidungs-/ Minimierungs-Empfehlungen:

M08: Geplante Gärten sollen naturnah gestaltet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehen-lassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen aus den gefällten Bäumen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um die Verletzung und Tötung von Kleintieren zu vermeiden, wird von der Nutzung von Mährobotern dringend abgeraten.	Empfehlung	dauerhaft
M09: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.	Empfehlung	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft
M10: Offene Baugruben, Strukturen wie Licht-schächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fall-rohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.	Empfehlung	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft
M11: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durch-gehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.	Empfehlung	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft

§ 9 Inkrafttreten

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

Titting, 01.07.2024

(Siegel)

Brigl
1. Bürgermeister

Markt Titting



Einfacher Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ausfertigung in der Fassung vom 01.07.2024

Entwurfsverfasser:
Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting

Inhalt

1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	4
3.1 Strukturdaten der Gemeinde	4
3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	6
3.3 Fazit zum Baulandbedarf	7
4 Flächennutzungsplan.....	7
5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschafts-planerischer Sicht.....	8
5.1 Allgemeine Planungsziele	8
5.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.3 Immissionsschutz	10
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
6.1 Verkehrstechnische Erschließung	11
6.2 Entwässerung	12
6.3 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen	12
6.4 Abfallentsorgung	12
7 Umweltbericht inkl. Aussagen zum Artenschutz.....	12
7.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	13
7.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
7.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft.....	13
7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	14
7.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	15
7.2.4 Schutzgut Mensch	15
7.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
7.3 Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
7.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
7.3.2 Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
7.3.3 Ausgleich	21
7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
8 Aufstellungsvermerk	24

1 Ziel und Zweck der Planung

Dem Markt Titting liegen die Anfragen von ortsansässigen Bürgern zur Bebaubarkeit einer Fläche am Ortsrand des Ortsteils Petersbuch vor. Da die Grundstücke der betreffenden Fläche FINrn. 67 und 68 (Teilfläche), Gemarkung Petersbuch, laut Aussage des Landratsamts Eichstätt nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden kann, ist die geplante Wohnbebauung aktuell nicht realisierbar. Die Marktgemeinde steht dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, so dass in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt beschlossen wurde, einen einfachen Bebauungsplan „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch aufzustellen. Das Planungsgebiet wurde dabei auch auf die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke ausgedehnt, um im Sinne einer Gleichbehandlung der Bürger hier zukünftig Umnutzungen oder Nachverdichtungen in diesen Grundstücksbereichen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch soll somit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Siedlungspolitisches und städtebauliches Ziel ist dabei die Schaffung von Baurecht für eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Petersbuch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft.

2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Marktgemeinde Titting befindet sich im Nordwesten des oberbayerischen Landkreises Eichstätt und grenzt im Norden an die mittelfränkischen Landkreise Roth und Weißenburg-Gunzenhausen an. Das Gemeindegebiet ist topographisch geprägt von der Anlauer mit ihrem landschaftlich wertvollen Talraum und den umgebenden Hochflächen der südlichen Frankenalb. Der Ortsteil Petersbuch befindet sich ca. 3,5 km südwestlich von Titting auf der Jurahöhe.

Das Landschaftsbild ist einerseits geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung und dem Limes im Norden, sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und andererseits von dem Steinbruchgebiet zwischen Kaldorf und Erkertshofen im Norden und Westen von Petersbuch.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets im Siedlungszusammenhang von Petersbuch (ohne Maßstab)

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Die Siedlungsflächen des Ortsteiles Petersbuch sind durch überwiegend dorftypische Bebauung mit Wohn- und (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden mit in der Regel ortstypischen Satteldächern geprägt. Der rätische Limes läuft im Norden an Petersbuch in Ost-West-Richtung vorbei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reindlweg“ befindet sich im östlichen Ortsbereich unmittelbar nördlich und südlich des Reindlweges und reicht im Norden und Süden bis zur vorhandenen Bebauungsgrenze und den Außenbereich (vgl. Abbildung 1). Im Westen schließen die bestehenden Siedlungsflächen von Petersbuch an den Geltungsbereich an. Die Feldwege markieren den Geltungsbereich im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reindlweg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den FINrn. 67, 67/1, 250, 1 (Teilfl.), 62/3 (Teilfl.), 68 (Teilfl.), 214 (Teilfl.), 249 (Teilfl.), 250/1 (Teilfl.) und 262 (Teilfl.), Gemarkung Petersbuch.

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 2.714 Personen (Stand: 31.12.2022), die sich auf 26 amtliche Gemeindeteile verteilen. Gemeinsam mit dem Gemeindeteil Heiligenkreuz leben in der Gemarkung Petersbuch insgesamt 245 Einwohner (Stand 31.12.2022).

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerung des Marktes Titting ist im Zeitraum 2011 bis 2022 von 2.662 auf 2.714 Einwohner (+ 1,95 %) gewachsen.

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

Bevölkerungs- stand 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	480	1 580	580

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

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 Titting)¹

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 2022 mit 2.714 Einwohnern schon deutlich über der Vorausberechnung von 2.660 Einwohnern.

Ergänzt man die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre um den aktuellen Bevölkerungsstand im Jahr 2022 so stellt sich die Entwicklung der Marktgemeinde Titting im Zeitraum vom 2011 bis 2022 nicht nur stabil dar, sondern weist sogar ein geringfügiges, aber doch erkennbares Wachstum von ca. + 1,95 % in 11 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).

¹ Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Titting, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

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

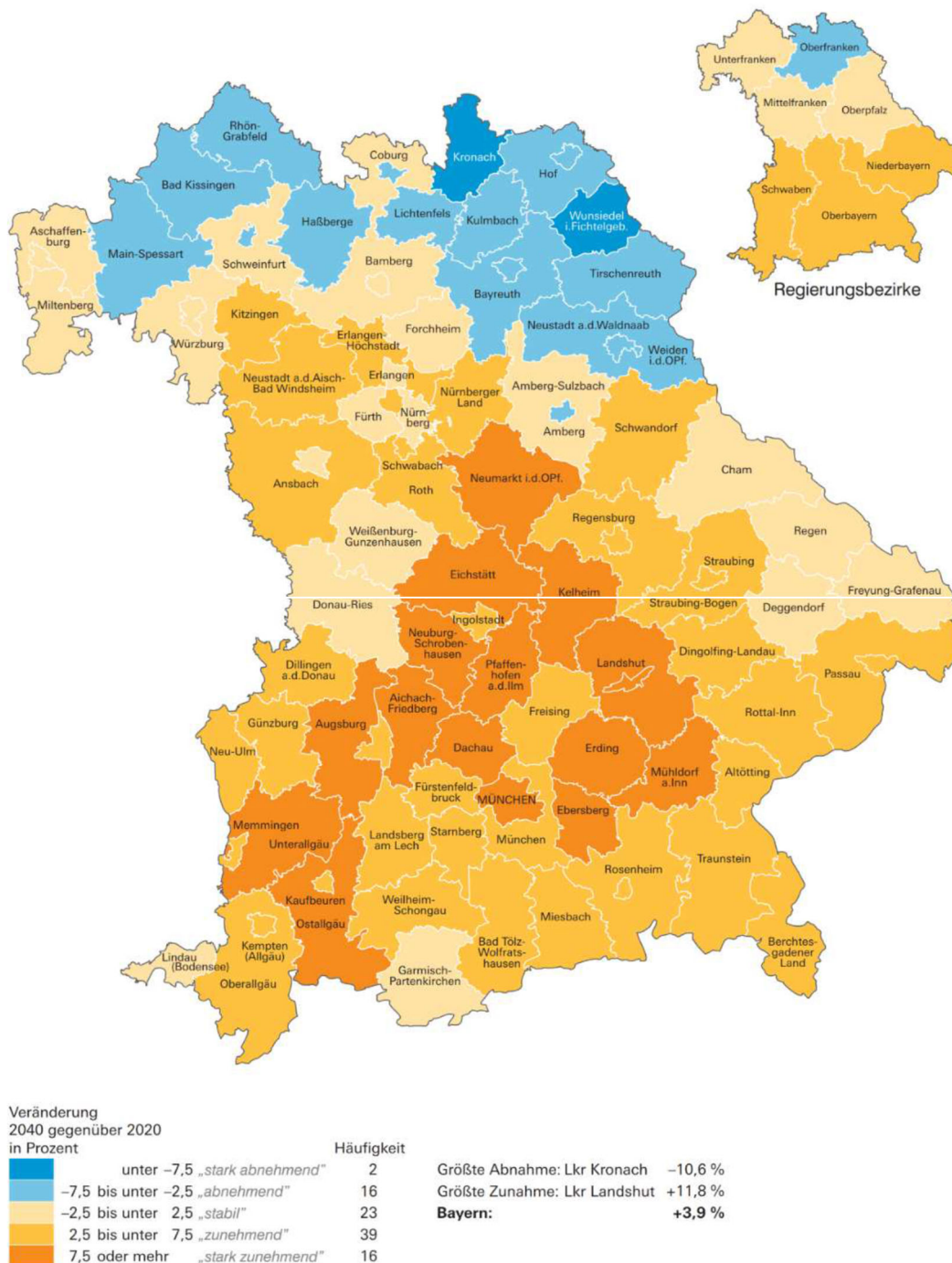


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Petersbuch

Der Markt Titting verfügt in Petersbuch über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Neben der Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes im Osten der Ortschaft bestehen in Petersbuch 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 Petersbuch 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 die zur Verfügung stehenden Baulücken ermittelt.

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 vorsichtige und 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 fünf Bauplätzen in Petersbuch soll einerseits jungen ortsansässigen Familien der Erwerb von Bauland in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht und andererseits der Erhalt ausgewogener Bevölkerungsstrukturen gefördert werden.

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Petersbuch wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet verzichtet.

4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Titting ist das Planungsgebiet ebenso wie die anschließende Siedlungsfläche im Westen als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die südlich angrenzenden Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Im Norden und Süden grenzt baurechtlich der Außenbereich an.

Der einfache Bebauungsplan „Reindlweg“ entspricht den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

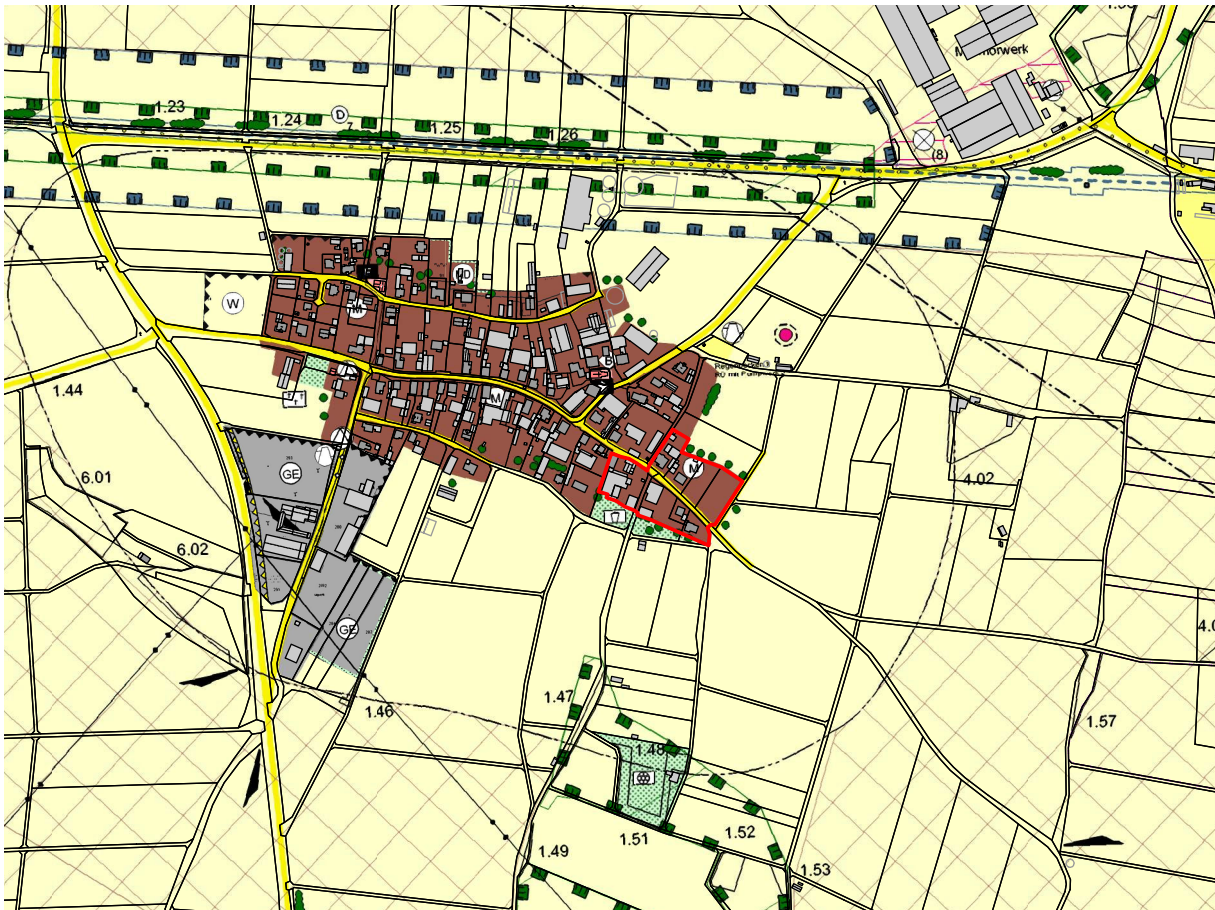


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Titting (10. Änderung in der Fassung vom 21.04.2020), Ortsteil Petersbuch (Geltungsbereich rot umrandet; ohne Maßstab)

5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

5.1 Allgemeine Planungsziele

Wie bereits eingangs erwähnt, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung und Lückenbebauung in einem bereits von baulicher Nutzung geprägten Randbereich von Petersbuch geschaffen werden. Zusätzlich soll für fünf Parzellen auf der FINr. 67 und einer Teilfläche der FINr. 68, Gmkg. Petersbuch eine Bebauung ermöglicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich ein dorftypisches Nebeneinander von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Lediglich im Süden befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich lt. Flächennutzungsplan auf FINrn. 1, 249 und 250/1, Gmkg. Petersbuch eine Grünlandfläche. Ansonsten sind die überplanten Flächen überwiegend bereits baulich genutzt. Während in erster Reihe entlang des Reindlweges giebelständige Wohnhäuser das Siedlungsbild prägen, dominieren in den hinteren Teilen der Grundstücke Nebengebäude und landwirtschaftliche Anlagen. Aufgrund der Grundstückstiefe bieten die Parzellen grundsätzlich genug Raum für eine Bebauung in zweiter Reihe. Die Erschließung kann dabei grundsätzlich vom Reindlweg aus erfolgen.

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Zielsetzung des Flächensparens und der Innenentwicklung möchte der Markt Titting für alle Grundstücke im Geltungsbereich eine solche nachverdichtende Bebauung oder Umnutzung nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Gebäude ermöglichen. Hierdurch kann der Ort aktiv belebt und weitere Siedlungsausdehnungen in die Fläche vermieden bzw. vermindert werden.

5.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gegebenen Randlage des Planungsgebietes in dem kleinen Dorf Petersbuch sollen im Rahmen des einfachen Bebauungsplans einige wenige planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden, um eine dem Planungsraum angemessene Bebauung zu gewährleisten.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Gebäude- und Nutzungsbestand als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist daher bei geplanten Vorhaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Rücksicht zu nehmen. Hierbei sind insbesondere vorhandene Tierhaltungen im Anschluss an das Planungsgebiet auf FINr. 63, Gmkg. Petersbuch zu beachten. Aktuell befindet sich nach Kenntnissen der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs keine nennenswerte aktive Tierhaltung, die bei möglichen Wohnbauvorhaben im Hinblick auf Immissionskonflikte zu beachten wäre. Eine genauere Auseinandersetzung mit dem Thema erfolgt in Kapitel 4.3 (Immissionsschutz).

Städtebauliches Ziel ist insbesondere die kleinbäuerlich-dörflichen Strukturen zu erhalten und die vorhandenen baulichen Nutzungen des Dorfgebietes moderat weiter zu entwickeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal zwei Vollgeschosse (II) beschränkt. Dies entspricht dem vorhandenen Siedlungscharakter bzw. der vorhandenen Baudichte. Ziel ist die Vermeidung einer übermäßigen Nachverdichtung z. B. durch dreigeschossige Gebäude mit Geschosswohnungsbau. Solche baulichen Entwicklungen sind im dörflichen Umfeld von Petersbuch aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden.

Gestalterische Festsetzungen

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist von Satteldächern mit den für den Landschaftsraum typischen mittleren Dachneigungen geprägt. Aufgrund der ländlich-dörflichen Struktur des Ortes Petersbuch und der Lage des Planungsgebietes soll auch für mögliche Neubauten an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden, um ein gutes Einfügen in das Siedlungsbild zu gewährleisten. Ortsfremde und moderne Dachformen (Walmdach / „Toskana-Haus“, Flachdach etc.) sollen zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Für Hauptgebäude, Betriebsgebäude und Hallen werden deshalb ausschließlich Satteldächer zugelassen. Auf eine Vorgabe der Dachneigung wird verzichtet, da diese immer in Abhängigkeit von Größe und Funktion des Gebäudes zu bewerten ist und damit ein strenger Rahmen wenig sinnvoll erscheint.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten, Windfang etc.) können neben Satteldächern auch andere Dachformen zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen. Alle weiteren gestalterischen oder auch erschließungstechnischen Aspekte sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu klären. Dabei ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB insbesondere sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis Abstandsflächen

Da im Bebauungsplan keine anderweitige Regelung getroffen wird, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Regelfall die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Fassung anzuwenden. Insbesondere bei geplanten Wohngebäuden in zweiter Reihe müssen die

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Eine städtebauliche Begründung, etwa auf die Grundstücksgrenze – wie teilweise zu den Wohnhäusern direkt am Reindlweg – bauen zu dürfen, kann hier nicht abgeleitet werden.

5.3 Immissionsschutz

Durch den einfachen Bebauungsplan „Reindlweg“ wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Bebauung (z. B. Neubau, Nachverdichtung, Lückenfüllung etc.) auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht.

Hierbei sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf vorhandene Tierhaltungen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu beachten. Aktuell befindet sich nach Kenntnis der Gemeinde kein aktiver Viehstall innerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich auf der FINr. 63, Gmkg. Petersbuch findet eine Tierhaltung mit Schweinen außerhalb des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nähe statt (vgl. Abbildung 3).

Eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) darf nur erfolgen, wenn sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein aktiver Landwirt befindet. Mit dem Anwesen Reindlweg 6 (FINr. 1, Gmkg. Petersbuch) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Hofstelle eines aktiven Landwirts, ohne Tierhaltung.

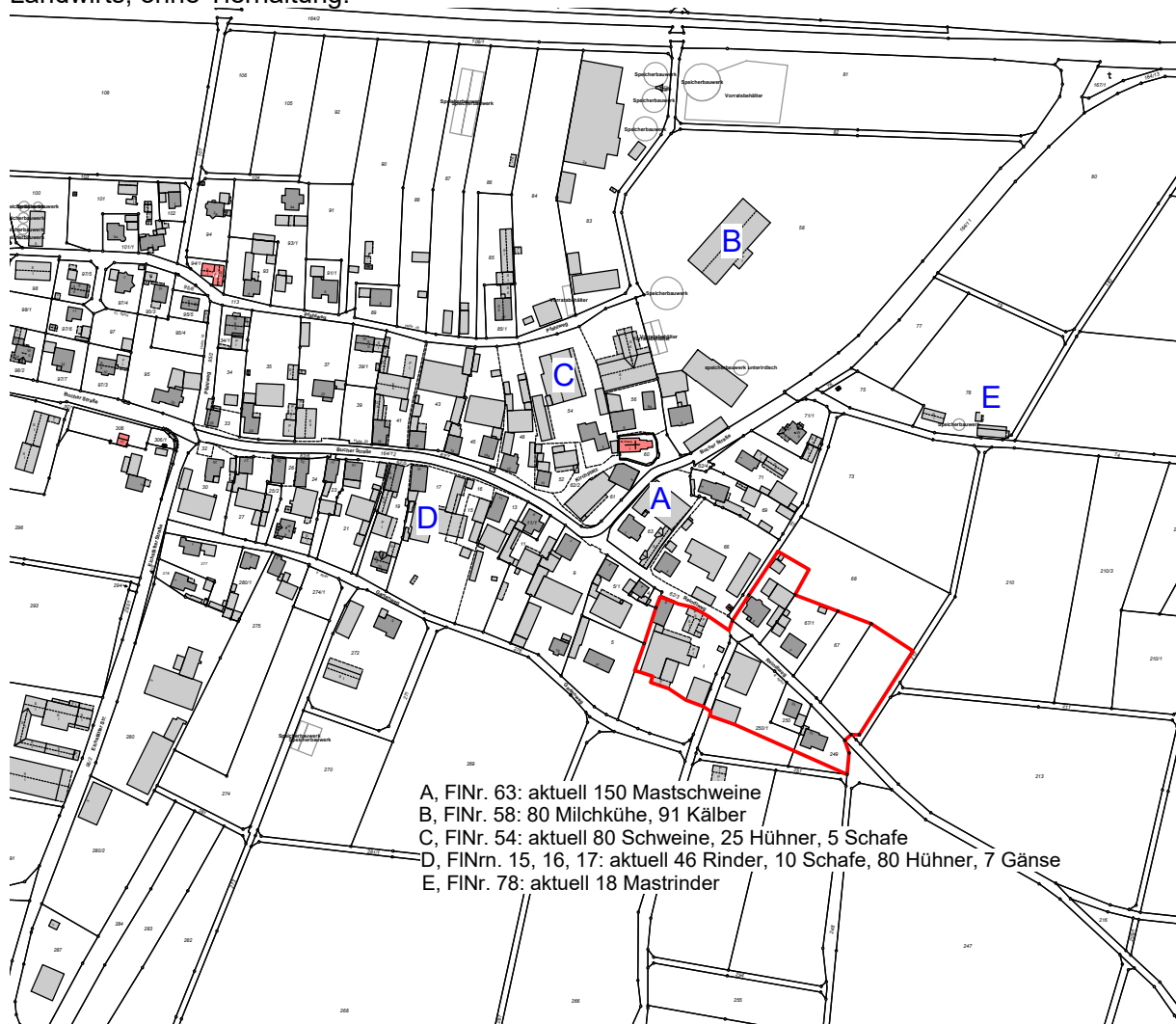


Abbildung 3: Vorhandene Tierhaltung im Umfeld des Planungsgebietes in Petersbuch (Stand: 2021)

Mögliche Immissionskonflikte mit Wohnnutzungen können von dem Schweinestall außerhalb des Geltungsbereichs auf der FINr. 63, Gmkg. Petersbuch (A) ausgehen. Die restlichen Standorte (B - E) sind noch weiter vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Hier kann davon

ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Nachdem sich die Tierbestände im Dorfgebiet regelmäßig ändern können und werden, wurde es von Seiten des Marktes Titting allerdings nicht als zielführend erachtet, potenzielle Beeinträchtigungen bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer Geruchsimmissionsprognose zu ermitteln und zu bewerten. Stattdessen sind Wohnbauvorhaben in der näheren Umgebung des Schweinestalles im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens im Hinblick auf schädliche Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts zu untersuchen und zu bewerten. Sofern hierbei durch pauschale Abstandsbetrachtungen keine eindeutige Aussage möglich ist, wäre auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens gegebenenfalls eine Geruchsimmissionsprognose zu erstellen, um die Zulässigkeit des Vorhabens zu begründen.

Um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet ausweisen zu können, wurde das Grundstück FINr. 1, Gmkg. Petersbuch mit einbezogen. Es handelt sich um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb ohne Tierhaltung. Dementsprechend ist die Ausweisung als Dorfgebiet gerechtfertigt.

Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang auf Folgendes hingewiesen:

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden 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.

Auf Veranlassung des Landratsamtes Eichstätt, Immissionsschutzbehörde, wurde ein Schallschutzgutachten im Hinblick auf die in der näheren Umgebung betriebenen und stillgelegten Steinbrüche erstellt. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Steinbruch der Fa. VeroStone GmbH, sowie eine aktuell nicht bewirtschaftete Steinabbaufläche. Auf Basis der Ausweisung als Dorfgebiet und den bestehenden Lärmimmissionen vom Steinbruchbetrieb ist die IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt in dem Gutachten vom 20.09.2021 durch die erfolgte schalltechnische Prognoseuntersuchung zu dem Ergebnis gekommen, dass schalltechnische Konflikte zwischen dem geplanten Dorfgebiet und den nahe gelegenen Steinabbauflächen im Tageszeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr nicht zu erwarten sind. Ein Betrieb im Nachtzeitraum findet nicht statt und wurde rechnerisch auch nicht berücksichtigt.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bislang über den Reindlweg verkehrlich erschlossen. Die fünf geplanten Bauparzellen sollen über die neu zu errichtende öffentliche Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des Einzelbauvorhabens zu prüfen und bei Neubauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Falls hierbei benachbarte Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden sollen, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung durch Eintragung eines Geh- und Fahrrechts nachzuweisen.

Sofern hierbei eine Zufahrtslänge von 50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten wird, sind gemäß Art. 5 BayBO ausreichend befestigte Feuerwehzufahrten sowie bei Bedarf Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen. Hierzu sollte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung hat im Übrigen vornehmlich über die bestehenden Zufahrten zum Reindlweg und die geplante Erschließungsstraße zu erfolgen.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung (abwassertechnische Erschließung) kann über den vorhandenen neu errichteten Abwasserkanal im Mischsystem im Reindlweg erfolgen. Hausanschlüsse der bebauten Grundstücke sind bereits vorhanden. Ggf. müssen diese erweitert oder zusätzliche Hausanschlüsse erstellt werden. Für die fünf geplanten Parzellen ist der Neubau eines Mischwasserkanals vorgesehen. Das Gutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 08.11.2021 hat bei einem Versickerungstest ergeben, dass aufgrund der anstehenden Tonböden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers im untersuchten Bereich nicht möglich ist.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen - soweit technisch möglich und sinnvoll - in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

6.3 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der angrenzenden Ortsstraße Reindlweg vorhandenen Leitungen gewährleistet bzw. werden für die fünf geplanten Parzellen neu erstellt. Entsprechende Hausanschlüsse sind im Rahmen der Gebäudeplanungen bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Nach Mitteilung des Stromversorgers N-ERGIE Netz GmbH ist zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrasse ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Sofern keine Gehwege geplant sind, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6.4 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Eichstätt. Da bei einer Bebauung in zweiter Reihe in den hinteren Grundstücksteilen keine ausreichende Zufahrt für Müllfahrzeuge sichergestellt werden kann, müssen die Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an die nächste geeignete öffentliche Straße gebracht werden. Nachdem die geplante Erschließungsstraße keinen Wendehammer erhalten soll und den Müllfahrzeugen das Rückwärtsfahren nicht erlaubt ist, müssen die Abfallbehälter der drei geplanten Bauparzellen im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Reindlweg am Tag der Abholung zur Entleerung bereitgestellt werden. Ein entsprechender Sammelplatz ist im Bebauungsplan festgesetzt.

7 Umweltbericht inkl. Aussagen zum Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der einfache Bebauungsplan „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch umfasst größtenteils bis auf die fünf neu ausgewiesenen Bauparzellen im nordöstlichen Geltungsbereich bereits bebaute und versiegelte Flächen.

7.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Umgebung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzwecks zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. Die nächstgelegene Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ liegt knapp 200 m südlich des Planungsgebiets. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

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

7.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar, bis auf die Neuausweisung der fünf Bauparzellen, keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes, sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Für den Geltungsbereich wird lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

7.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft

Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils bebaut und durch Gebäude, Hofflächen, Zufahrten u. ä. versiegelt bzw. stark verdichtet. Natürliche Bodenverhältnisse sind lediglich bei den fünf neu geplanten Bauparzellen anzutreffen. Die natürlichen Funktionen des Boden-, Wasser- und Klimahaushalts als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort sowie als Retentionsfläche für den Oberflächenabfluss, Fläche zur Grundwasserneubildung und als mikroklimatische Ausgleichsfläche sind damit nur in untergeordneten Flächenanteilen eingeschränkt vorhanden. Teile der Dachflächen werden für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt.

Lediglich am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegen Teile einer als Grünland und eines Spielplatzes im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche. Durch Nachverdichtung kann die Bodenversiegelung zunehmen. Bei einer möglichen Umstrukturierung und Bebauung in zweiter und dritter Reihe ist gegebenenfalls mit einer gewissen Entsiegelung durch den Neubau von Wohngebäuden mit Gartenflächen an Stelle der vorhandenen großen Nebengebäude und Hofflächen zu rechnen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass sich im Süden des Planungsgebietes eine verfüllte Doline (Georisk-Nr.: 7033GR015988) befindet, sodass die südlichen Randbereiche der FINrn. 1 und 250/1 von einem Gefahrenhinweissbereich erfasst werden. Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, insbesondere durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Sollten bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen bzw. Geländeabsenkungen bemerkt werden sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Aufgrund der bei der Baugrunderkundung festgestellten erhöhten Schwermetallkonzentrationen, wird empfohlen bei den Erdarbeiten eine baubegleitende Erdaushubüberwachung durch einen fachlich geeigneten Gutachter durchführen zu lassen, auch um Entsorgungswege oder Wiederverwertungsmöglichkeiten festzulegen.

Im Vergleich zu einer alternativen Bebauung „auf der grünen Wiese“ werden die Beeinträchtigungen für die abiotischen Schutzgüter aufgrund der bestehenden Versiegelung als gering bewertet.

Um die Versickerung von Oberflächenwasser auf der Fläche soweit als möglich zu erhalten, sind private Stellplätze und Hofflächen mit versickerungsfähigen Böden bzw. Belägen (z.B. Rasengittersteine, geschotterte Flächen etc.) herzustellen.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG eine Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln, darzustellen und durch festgelegte Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu verhindern bzw. mindestens zu verringern.

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans erfolgt lediglich eine allgemeine Voreinschätzung. Genauere Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen sowie gegebenenfalls weiteren daraus folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Rahmen eines konkreten Bauantragsverfahrens ggf. erneut zu prüfen und vorzulegen.

Bestand:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist durch Wohn- und dorftypische, häufig landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sowie durch Hofflächen und Zufahrten überbaut. Lediglich kleine Flächen sind als Grünflächen überwiegend mit Rasen und einzelnen kleinen Bäumen und Sträuchern gestaltet. Das Grünland am südöstlichen Rand wird bewirtschaftet, in den Randbereichen liegen der Spielplatz, Acker- bzw. Grünflächen. Der Bereich der fünf neu ausgewiesenen Bauparzellen wird derzeit als Grünland bzw. Acker bewirtschaftet. Zusammen mit dem Grünland bieten die kleinen Grünflächen in gewissem Rahmen Struktur, Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten.

Landwirtschaftliche Stallungen und Nebengebäude können je nach Ausprägung und Gestaltung Lebensraum für beispielsweise Fledermäuse und Gebäudebrüter wie Schwalben bieten.

Niststandorte von Bodenbrütern können sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch auf den angrenzenden Flächen durch die Ortsrandlage ausgeschlossen werden.

Für die Durchführung der saP und Erstellung des zugehörigen Fachbeitrags wurde das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach (Inh. Markus Bachmann) beauftragt.

Bewertung:

Die geplante Umnutzung bzw. Nachverdichtung führt zu Überformung von überwiegend bereits überbauten und verdichteten Flächen sowie in kleinen Teilbereichen zu Verlust kleiner Grünflächen und kleiner landwirtschaftlich genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Damit sind in Abhängigkeit der bestehenden Bebauung und der Ausprägung der geplanten Bebauung, Eingriffe mit nachrangiger bis geringer Eingriffsschwere zu erwarten. Je nach Umnutzung und Neubebauung können ggf. angelegte Garten- und Grünflächen, Gehölzpflanzungen oder Dachbegrünungen Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten schaffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Eingriffe zu beschreiben, zu quantifizieren und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Dabei sind auch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Aus der saP ergibt sich folgendes gutachterliches Fazit:

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen **Säugetiere** und **Vögel** Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der [...] [im Fachbeitrag zur saP, (vgl. unten)] vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen [...] so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung [z.B.] folgender Maßnahmen [ausführliche Darstellung weiter unten] erforderlich:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind eventuelle Rodungen und Baumfällungen im Winterhalbjahr durchzuführen. Bäume sind im Vorfeld auf potentielle Quartiereignung für Fledermäuse oder auf Bruthöhlen für Höhlenbrüter zu kontrollieren. Je nach Ergebnis sind über die Winterrodung hinausgehende Maßnahmen zu ergänzen.

Bei Abriss- und Umbaumaßnahmen ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen eine Überprüfung in Bezug auf potentielle Lebensstätten von beispielsweise Fledermäusen, Gebäudebrütern u. ä. vorzunehmen. Je nach Ergebnis sind zeitliche Beschränkungen für die Baudurchführung und ggf. weiterführende Maßnahmen wie Ersatzquartiere festzulegen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die geplante Überformung und Umnutzung aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen als gering bewertet.

7.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich im Randbereich östlich von Petersbuch. Das Ortsbild wird von dorftypischer meist giebelständiger Bebauung mit Satteldächern entlang des „Reindlweges“ geprägt. Insbesondere in der zweiten Reihe liegen größere landwirtschaftliche Nebengebäude bzw. Stallanlagen. Die Erschließung erfolgt über versiegelte und befestigte Zufahrten und Hofflächen, bzw. bei den fünf neugeplanten Bauparzellen über die geplante Erschließungsstraße. Zum Ortsrand hin schließen weniger stark baulich geprägte Flächen mit kleineren Nebengebäuden sowie Freiflächen und Grünland an. Die Flächen um Petersbuch werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und Umnutzung der bestehenden Siedlungsflächen und die Bebauung der fünf neu ausgewiesenen Bauparzellen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes möglich. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Dachformen werden die Dimensionierung und die Gestaltung der künftigen Baukörper auf eine ortsbildverträgliche Bebauung beschränkt. Zur landschaftsgerechten Einbindung neuer Gebäude und für ein geordnetes Ortsbild mit einem angenehmen Übergang in die freie Landschaft wird am nördlichen und östlichen Rand der fünf neuen Bauparzellen eine Eingrünung festgesetzt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind damit größtenteils nicht zu erwarten.

Eine potentielle Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

7.2.4 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ortes Petersbuch nördlich und südlich des Reindlweges. Der FNP weist das Gebiet als Mischgebiet aus. Das Gebiet ist fast vollständig dorftypisch mit

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Wohngebäuden entlang der Straße und zurückversetzten landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut.

Durch die Ortsstraße Reindlweg, sowie durch bestehende dorftypische Nutzungen, bestehen Vorbelastungen, die jedoch im Rahmen potentieller Beeinträchtigungen innerhalb eines Mischgebiets liegen.

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Damit ist eine angemessene Entwicklung unter Berücksichtigung der kleinbäuerlich-dörflichen Strukturen sowie der vorhandenen baulichen Nutzungen des Dorfgebietes möglich.

Kapitel 4.3 geht ausführlich auf mögliche Konflikte durch Immissionen aufgrund vorhandener Tierhaltungsbetriebe ein. Für Wohnbauvorhaben sind potenzielle Beeinträchtigungen im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen zu betrachten und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen festzulegen.

7.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im direkten Umfeld liegt auf FlNr. 66, Reindlweg 3 eine Hofkapelle (D-1-76-164-83, rechteckiger Satteldachbau mit Kalkplatten, Vorhalle auf toskanischen Stützsäulen, 1959 über barocker Grundlage erbaut; mit Ausstattung). Die als Baudenkmal klassifizierte Kirche St. Petrus (D-1-76-164-82, kath. Filialkirche, Chorturmanlage, Saalkirche mit Steildach, Langhaus und Turmobergeschoss neu erbaut 1717, Turmuntergeschoss mittelalterlich; mit Ausstattung; Kirchhofummauerung, 18. Jh.) liegt nördlich der „Bucher Straße“ etwa 115 m westlich des Geltungsbereiches. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung der Kirche und der geringen Größe der Hofkapelle ausgeschlossen werden. Über die Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossigkeit sowie zu Dachformen werden kulturlandschaftstypische Bauweisen gefördert und überdimensionierte Baukörper vermieden. Dadurch können auch indirekte Auswirkungen auf das Baudenkmal durch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

7.3 Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Die Ausweisung als Dorfgebiet ermöglicht eine Umnutzung und Bebauung der Siedlungsfläche nördlich und südlich des „Reindlweges“. Dadurch können Beeinträchtigungen insbesondere durch Neuversiegelung auf landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand so gering wie möglich gehalten werden.

Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird keine Grundflächenzahl festgelegt. Aufgrund der Ausweisung als Dorfgebiet ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist durch Umnutzung und Nachverdichtung insgesamt nur mit nachrangigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu rechnen. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ergibt sich aufgrund der Bestandsbebauung voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf.

7.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die saP führt um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern zu folgenden Vermeidungs-/ Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, sowie Empfehlungen:

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.	Vermeidung (verpflichtend)	1. März bis 30. September
M02: Um Störungen und Verluste von Gebäudebrütern zu vermeiden, darf ein Abriss oder eine Sanierung der alten Scheune im Reindlweg 6 nicht innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) erfolgen.	Vermeidung (verpflichtend)	1. März bis 30. September
M03: Soll der Abriss oder eine Sanierung im Dachbereich an den Gebäuden mit potenziellen Spalten-quartieren (grün markiert in Abb. 10) erfolgen, sind Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden. Dazu darf der Abriss bzw. die Sanierung im Dachbereich <u>nicht</u> in der Zeit von April bis Oktober erfolgen. Muss aus anderen Gründen von diesem Zeitraum abgewichen werden, ist vorher ein Fledermausfachberater hinzuzuziehen.	Vermeidung (verpflichtend)	von April bis Oktober
M04: Soll der Abriss oder eine Sanierung an den Gebäuden mit nachgewiesenen Fledermausquartieren (rot markiert in Abb. 10) erfolgen, sind Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden. Dazu sind vor den geplanten Maßnahmen noch genauere Untersuchungen von einem Fachkundigen für Fledermäuse durchzuführen (Begehung mit Batlogger, Ausflugskontrolle, etc.). Es ist herauszufinden, welche Arten und wie viele Individuen ggf. betroffen sind. Auf Grundlage dessen sind passende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vom Fachkundigen zu entwickeln.	Vermeidung (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumaßnahmen
M05: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.	Vermeidung (verpflichtend)	In der Bauphase von April bis Oktober
M06: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten: ○ Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbe-zwecken im Außenbereich ist zu unterlassen. ○ Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungs-intensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50 - 100cd/m², für Flächen über 10m² 2 - 5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1 - 2cd/m² eingeplant werden. ○ Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht. ○ Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 - 05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar. ○ Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.		
M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft
CEF-01: Nistplätze für die Rauchschnalbe müssen ohne zeitliche Lücken weiterhin zur Verfügung stehen. Wird die alte Scheune im Reindlweg abgerissen, muss für die verlorenen Brutplätze vor Beginn der Baumaßnahme ein Angebot an Ersatzquartieren geschaffen werden. Dies gilt auch für Sanierungen an besagter Scheune. Dazu sind in geeigneten, zugluftfreien Gebäuden im nahen Umfeld für jedes entfernte Schnalbennest mindestens zwei neue Nisthilfen für Rauchschnalben anzubringen. Auch für Schnalbenester, welche unabhängig von Bau- oder Renovierungsmaßnahmen entfernt werden, müssen jeweils zwei neue Nistplätze geschaffen werden. Der freie Anflug an die aufgehängten Ersatznester muss gewährleistet sein. Die Nester müssen an einer für Fressfeinde unzugänglichen Stelle befestigt werden und sind durch einen Fachkundigen weiterhin zu betreuen und zu reinigen. Weitere Details zur Auswahl und Anbringung der Nisthilfen sind mit einem Vogelfachkundigen abzusprechen	CEF (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumaßnahmen
CEF-02: Spaltenquartiere für Fledermäuse müssen ohne zeitliche Lücken weiterhin zur Verfügung stehen. Werden die Gebäude mit potenziellen Spalten-quartieren (grün markiert in Abb. 10) abgerissen oder der Dachbereich saniert, sind Ersatzquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Dazu sind vor Beginn der Baumaßnahmen für jedes betroffene Gebäude fünf Spaltenkästen für Fledermäuse im nicht von den Baumaßnahmen beanspruchten nahen Umfeld anzubringen. Details sind mit einem Fachberater abzusprechen.	CEF (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumaßnahmen
M08: Geplante Gärten sollen naturnah gestaltet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehen-lassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen aus den gefällten Bäumen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um die Verletzung und Tötung von Kleintieren zu vermeiden, wird von der Nutzung von Mährobotern dringend abgeraten.	Empfehlung	dauerhaft

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

M09: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.	Empfehlung	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft
M10: Offene Baugruben, Strukturen wie Licht-schächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fall-rohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.	Empfehlung	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft
M11: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durch-gehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.	Empfehlung	Bei der Planung, in der Bauphase und dauerhaft

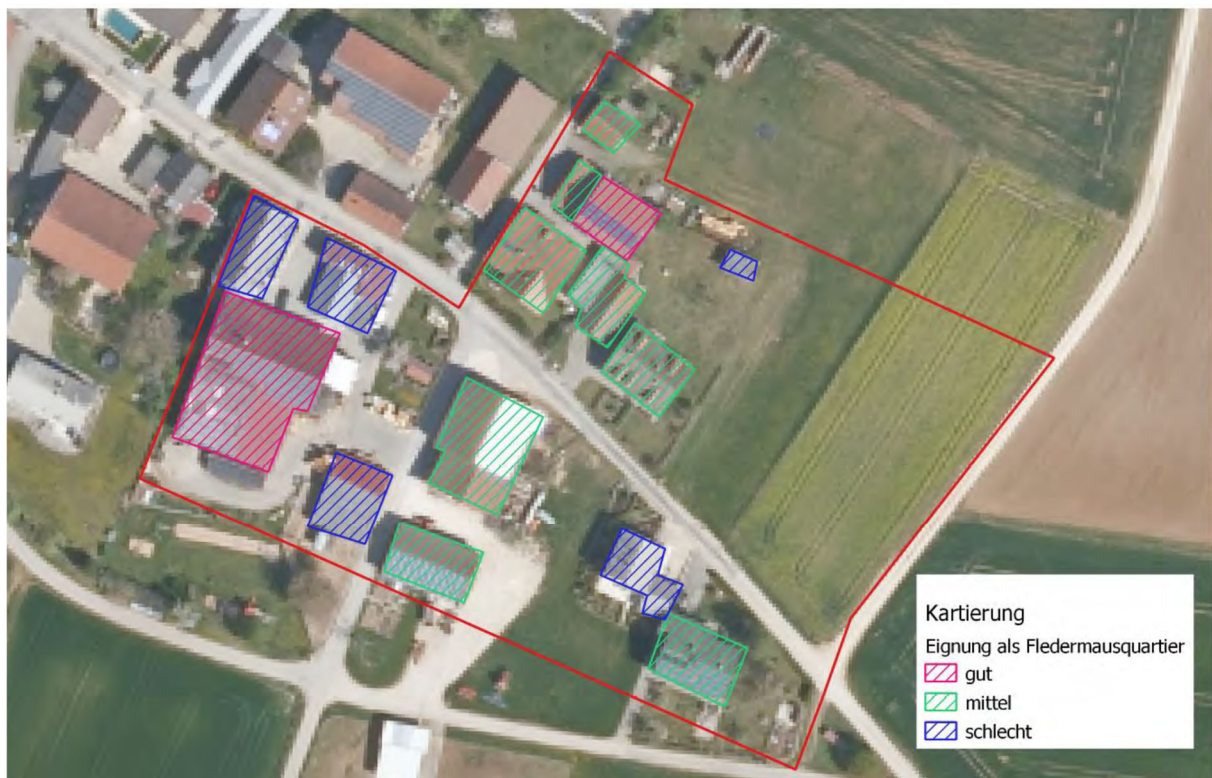


Abbildung 4: Eignung der Gebäude im Reindlweg als Fledermausquartier (aus: Fachbeitrag zur saP – BV Titting Petersbuch, S.17)

7.3.2 Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Neben der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutz ergeben, sind folgende Maßnahmen bei Bau-, Abriss- oder Sanierungsaktivitäten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend zu verhindern oder mindestens zu minimieren:

- Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Die nicht überbauten Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Insbesondere gilt es, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Befestigungen und versickerungsfähigen Untergründen herzustellen (z.B. mittels Rasengittersteinen)

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Sickerfugenpflaster, Schotter etc.) um eine Versickerung des Oberflächenwassers und Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf an Ort und Stelle weiterhin größtenteils zu ermöglichen

- Keine Anlage von sog. lebensfeindlichen, künstlichen „Schotter- oder Kiesgärten“ mit fremdländischen Pflanzenarten
- Bestehende Gehölze sind weitestgehend zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Beschädigungen zu schützen. Bei einer unbedingt notwendigen Entfernung sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen
- Generell sollen überwiegend heimische Gehölzarten Verwendung finden. Reine Hecken aus fremdländischen Arten, wie Thuja (*Thuja spec.*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) o.ä. sind unzulässig.
- Eingrünung gemäß Planzeichnung, v.a. im Bereich der fünf neu geschaffenen Bauparzellen zur angemessenen Einbindung in die Landschaft und einem geordneten Ortsbild mit abschließendem Ortsrand bzw. ggf. auch zur Schaffung von Verbindungs- und Leitstrukturen innerhalb/ am Rand des Siedlungsbereichs für Tiere und zur mikroklimatischen Regulierung. Dabei sollen mind. 1-reihige, frei wachsende Gehölzreihen unter Verwendung heimischer Arten (vgl. Pflanzliste 1) entwickelt werden. Vereinzelt (Abstand 10 – 15 m) können auch Gehölze aus der Pflanzliste 2 eingestreut werden.
- Für die Durchgrünung des Planungsgebietes und zur Verstärkung des dörflichen Charakters ist innerhalb der neuen Bauparzellen je ein Baum gemäß Pflanzliste 2 zu setzen.

Pflanzliste 1

Pflanzqualitäten: Sträucher - Str, 4-6 Triebe, Höhe 60 – 100 cm, wurzelnackt oder mB oder Heister

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Rosen	<i>Rosa spec. (z.B. R. canina, R. arvensins, R. gallica)</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Weißdorne	<i>Crataegus spec.</i>
Weiden	<i>Salix spec. (z.B. S. caprea, S. alba)</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Maulbeeren	<i>Morus spec.</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>

Pflanzliste 2

Pflanzqualität Bäume – Hochstamm, wurzelnackt oder mDb, 2-3xv, U 7-8 oder 10-12 (2. oder 3. Ordnung)

Obstbäume	Apfel, regionale Sorte Birne, regionale Sorte Kirsche, regionale Sorte Zwetschge, regionale Sorte
-----------	--

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
-----------	-------------------------

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Größere Arten (Bäume 1. Ordnung) bei entsprechendem Platzangebot

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Gewöhnliche Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

7.3.3 Ausgleich

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan Baurecht auf bisher landwirtschaftlich genutzten, unversiegelten Flächen im Außenbereich geschaffen wird, sind für den Bereich der fünf neu geschaffenen Bauparzellen ein Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

Die insgesamt 3800 m² landwirtschaftliche Nutzfläche wird derzeit als extensives Grünland (1460 m²) mit 1- bis 2-schüriger Mahd und als Acker (2340 m²) bewirtschaftet (vgl. Abbildung 5)

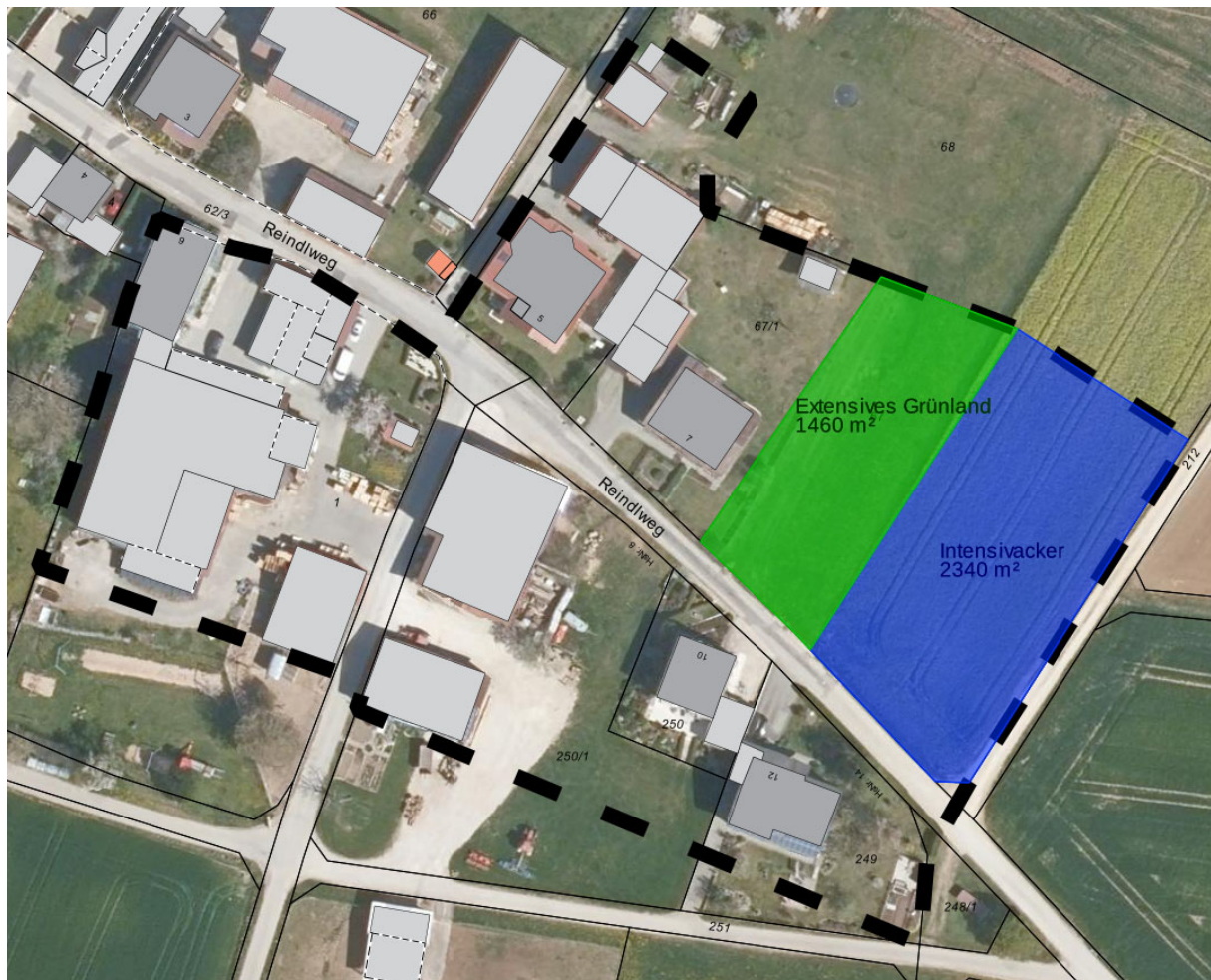


Abbildung 5: Lage und Größe der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Extensivgrünland und Acker) für die fünf neuen Bauparzellen am Reindlweg (Markt Titting, erstellt mit RIWA-GIS)

Zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Version von 2003) herangezogen.

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Die **GRZ** ergibt sich aus der Festlegung der Nutzungsart als Dorfgebiet mit **0,6**.
Folglich handelt es sich nach dem Leitfaden bei der Eingriffsschwere um ein Gebiet des **Typs A**.

Ausgangszustand	Fläche	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Extensiv genutztes Grünland	1460 m ²	Kategorie II, unterer Wert	0,8	1168 m ²
Intensivacker	2340 m ²	Kategorie I, oberer Wert	0,6	1404 m ²
Gesamter Ausgleichsbedarf				2572 m ²

Der Ausgleich soll auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 68, Gemarkung Petersbuch – direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend und auf einem Teilstück der Flurnummer 118, Gemarkung Titting erfolgen.

Teilfläche des Flurstücks Nr. 68, Gemarkung Petersbuch

Der restliche Teil der bisher als Intensivacker genutzten Fläche soll durch Einsaat mit autochthonem Saatgut zu extensivem Grünland entwickelt werden. Außerdem wird am nördlichen Flurstücks-Rand eine 50 Meter lange, zweireihige, freiwachsende Hecke mit heimischen Arten aus der Pflanzliste 1 in einem Pflanzraster von 1x1m gepflanzt. Zum benachbarten Acker wird ein angemessener Abstand eingehalten, für eine erfolgreiche Pflanzung ist ein Verbißschutzzaun empfehlenswert. Die Gesamtfläche hat eine Ausdehnung von **1700 m²**. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist in Abbildung 6 dargestellt.

Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet, wird sie für den Markt Titting dinglich gesichert.

Pflege:

- 1-2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes (1. Mahd nicht vor dem 01.06., zweite Mahd nicht vor dem 01.08.)
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel
- Zur Ausmagerung der Fläche in den ersten 1-3 Jahre nach Anlage sind ggf. häufigere Schröpfschnitte durchzuführen
- Alternativ zur Mahd kann die Fläche auch durch extensive Beweidung gepflegt werden (max. 1,5 GVE/ ha und Nachmahd)

Teilfläche des Flurstücks Nr. 118, Gemarkung Titting

Das Flurstück Nr. 118, Gemarkung Titting ist eine längliche Fläche im Norden entlang des Sammühler Weges, welche sich im Eigentum des Marktes Titting befindet. Im Osten der als artenarmer Saum bzw. Staudenflur zu bewertenden Fläche wurden bereits vier Wildobstbäume als Ausgleich für den Römerspielplatz in Erkertshofen auf ca. 330 m² gepflanzt. Entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Römerspielplatzes können auf der insgesamt gut 160 m langen und 1450 m² großen Fläche bei einem Baumabstand von mind. 12 m noch weitere acht Bäume gepflanzt werden. Daraus ergibt sich eine Fläche von **1120 m²** als Ausgleich.

Die Fläche soll ansonsten ebenfalls extensiv durch Mahd oder Beweidung gepflegt werden. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist in Abbildung 7 dargestellt.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass sich im südlich der Fläche verlaufenden Sammühler Weg eine Stromtrasse im nördlichen Straßenbereich befindet. Hier ist bei den geplanten Baumpflanzungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Folgende Artauswahl steht für die Wildobstreihe zur Verfügung:

Wildapfel
Wildbirne

Malus sylvestris
Pyrus pyraeaster

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 2-3xv, StU 10-12



Abbildung 6: Grün umrandete Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 68, Gemarkung Petersbuch (Markt Titting, erstellt mit RIWA-GIS)

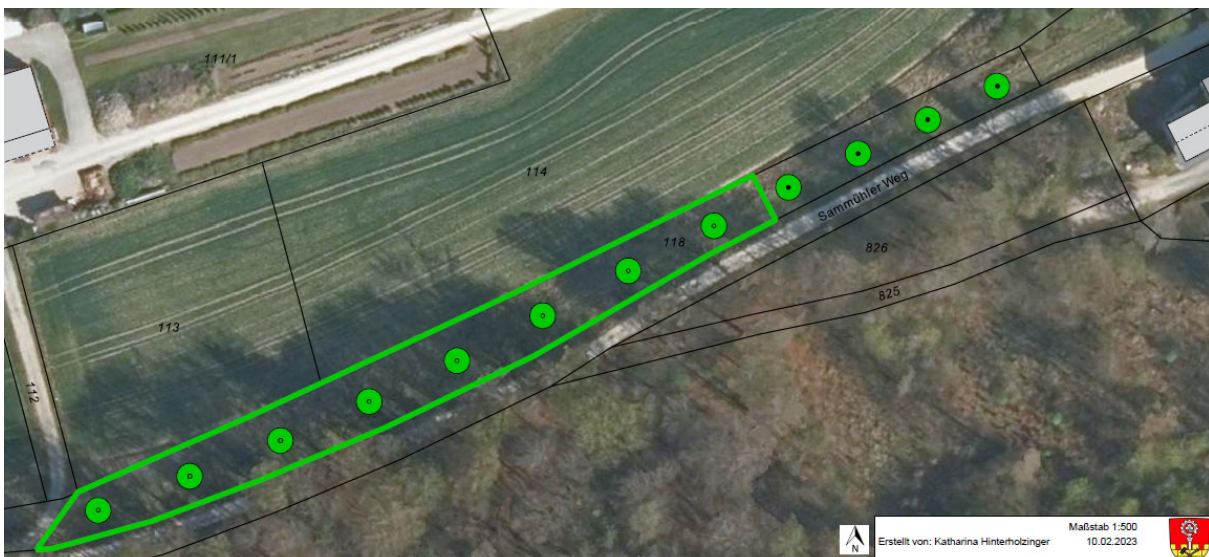


Abbildung 7: Grün umrandete Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 118, Gemarkung Titting (Markt Titting, erstellt mit RIWA-GIS)

Begründung Bebauungsplan Nr. 22 „Reindlweg“, Petersbuch

Der Markt Titting meldet gemäß Art. 9 BayNatSchG die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Reindlweg mit Rechtskraft bzw. spätestens bei Umsetzungsbeginn des Bebauungsplanes an das vom Landesamt für Umwelt geführte Ökoflächenkataster.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Dabei steht eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Petersbuch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft im Fokus.

Die vorangegangenen Kapitel beschreiben den aktuellen Umweltzustand auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen und bewerten die zu erwartenden Auswirkungen. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden Bebauung werden die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen insgesamt als nachrangig bis gering eingestuft.

Die nachstehende Tabelle 1 liefert einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	nachrangig
Mensch	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

8 Aufstellungsvermerk

Der einfache Bebauungsplan „Reindlweg“ im Ortsteil Petersbuch wurde ausgearbeitet vom

Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting

aufgestellt: 11.11.2021

geändert: 25.04.2023

ausgefertigt: 01.07.2024

Titting, 01.07.2024

(Siegel)

Brigl
1. Bürgermeister