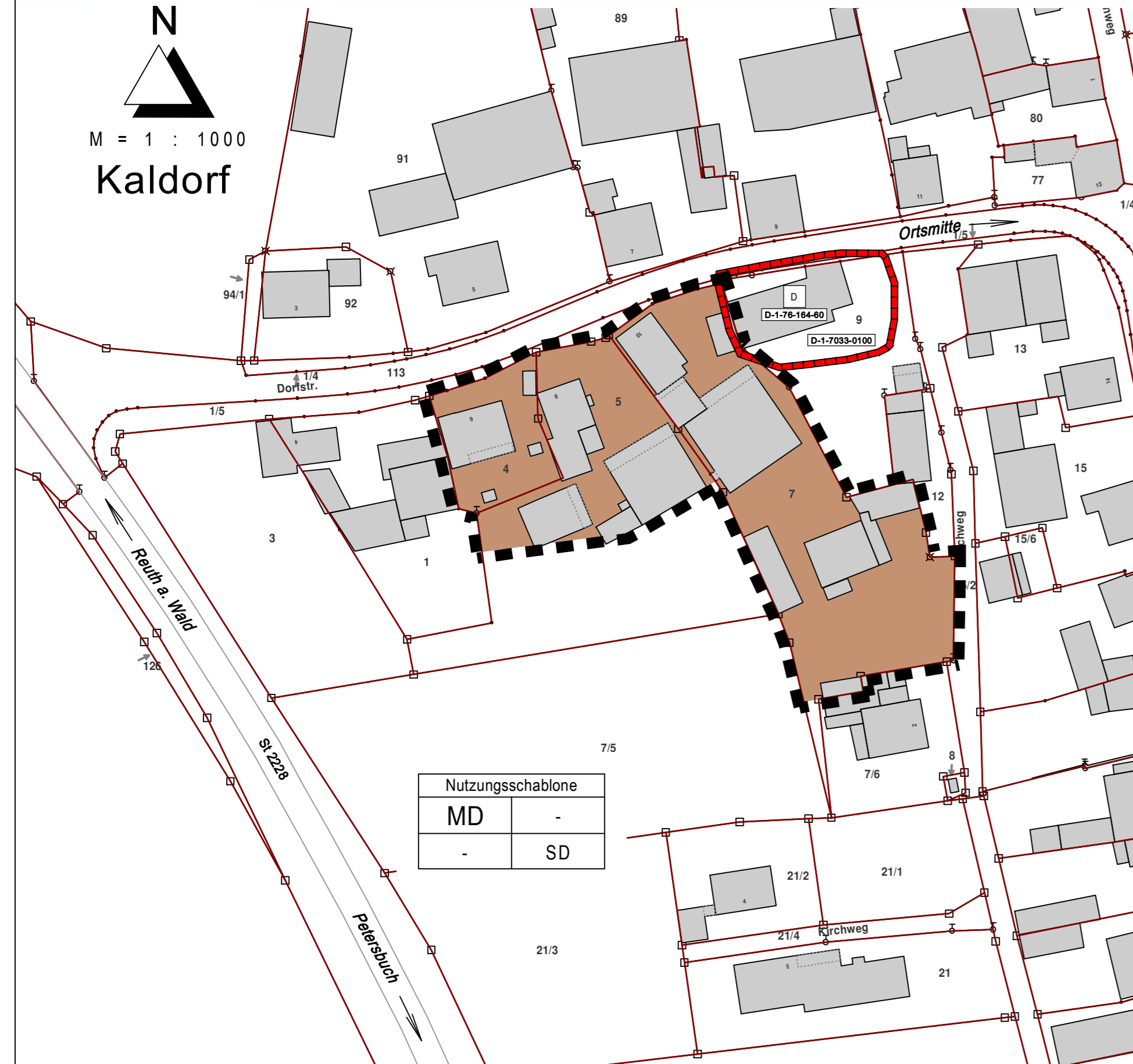


# Einfacher Bebauungsplan Nr. 23 "Dorfstraße West"

im Ortsteil Kaldorf, Markt Titting, Landkreis Eichstätt



## Festsetzungen durch Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

### Dachgestaltung

**SD** Für Hauptgebäude, Betriebsgebäude und Hallen nur Satteldächer zulässig

### Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Hinweise durch Planzeichen

— Bestehende Grundstücksgrenzen

5 Flurnummern

Bestehende Gebäude

Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereichs:  
D-1-76-164-60 - Kath. Pfarrkirche St. Andreas

Bodendenkmal am Rand des Geltungsbereichs:  
D-1-7033-0100 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Kaldorf

## Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat von Titting hat in der Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Titting hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.03.2022 als Satzung beschlossen.

Titting, den 17.05.2022

Brigl  
Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Titting, den 17.05.2022

Brigl  
Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Titting, den 18.05.2022

Brigl  
Erster Bürgermeister (Siegel)



# Markt Titting

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 23 "Dorfstraße West"

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

im Ortsteil Kaldorf  
Markt Titting  
Landkreis Eichstätt



Ausfertigung

**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

aufgestellt: 07.12.2021

geändert: 08.03.2022

C. Klos, Dipl.-Ing.

# MARKT TITTING



## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB

## NR. 23 „DORFSTRASSE WEST“

IM ORTSTEIL KALDORF

## SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 08.03.2022

**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 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

## **Nr. 23 „Dorfstraße West“**

im Ortsteil Kaldorf

per Satzungsbeschluss am 10.05.2022.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Dorfstraße West“ im Ortsteil Kaldorf beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 4, 5 (Teilfläche) und 7 (Teilfläche), Gemarkung Kaldorf, Markt Titting, Landkreis Eichstätt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden im Planblatt des Bebauungsplans festgelegt.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 23 „Dorfstraße West“ im Ortsteil Kaldorf sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt, am 07.12.2021 ausgearbeitete und letztmalig am 08.03.2022 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 der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

### **§ 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.

## § 6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(1) M1: Gehölzschnitt und -rodungen außerhalb der Brutzeit

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

(2) M2: Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermausvorkommen vor Abbruch von Gebäuden

Bei geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Stallungen, sind die betreffenden Gebäude zuvor auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und übertagende bzw. überwintende Fledermäuse zu untersuchen. Bei angebotenen Vorkommen sind zeitliche Beschränkungen für den Abbruch und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen wie Ersatzquartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt festzulegen.

## § 7 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 morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

(2) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## § 8 Inkrafttreten

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

Titting, den 17.05.2022

---

Brigl

Erster Bürgermeister

# MARKT TITTING



## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB

## NR. 23 „DORFSTRASSE WEST“

IM ORTSTEIL KALDORF

## BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 08.03.2022

**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

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>5</b>
4.1	Allgemeine Planungsziele .....	5
4.2	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
4.3	Immissionsschutz.....	6
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
5.2	Entwässerung.....	8
5.3	Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen.....	8
5.4	Abfallentsorgung .....	8
<b>6</b>	<b>Umweltbericht inkl. Aussagen zum Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele.....	9
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
6.2.1	Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft.....	9
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	10
6.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung.....	10
6.2.4	Schutzgut Mensch.....	11
6.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
6.3	Wechselwirkungen, Planungsalternativen .....	12
6.4	Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	12
6.5	Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	13
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	15
<b>7</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>16</b>

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Dem Markt Titting liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers zur Bebaubarkeit einer Fläche am westlichen Ortsrand des Ortsteils Kaldorf vor. Da die betreffende Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 5, Gemarkung Kaldorf, laut Aussage des Landratsamts Eichstätt nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden kann, ist die geplante Wohnbebauung aktuell nicht realisierbar.

Die Marktgemeinde steht dem Bauvorhaben jedoch grundsätzlich wohlgesonnen gegenüber, so dass in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt beschlossen wurde, einen einfachen Bebauungsplan im Ortsteil Kaldorf aufzustellen. Das Planungsgebiet wurde dabei auch auf die angrenzenden Grundstücke südlich der Dorfstraße ausgedehnt, um im Sinne einer Gleichbehandlung der Bürger auch hier zukünftig Umnutzungen oder Nachverdichtungen in den „hinteren“ Grundstücksbereichen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 23 „Dorfstraße West“ im Ortsteil Kaldorf 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 Kaldorf 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 Kaldorf befindet sich ca. 2,5 km südwestlich von Titting auf der Jurahöhe.

Das Landschaftsbild um Kaldorf ist einerseits geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Norden sowie den weitläufigen Steinbruchgebieten südwestlich und südöstlich des Ortsteils (vgl. Abbildung 1).

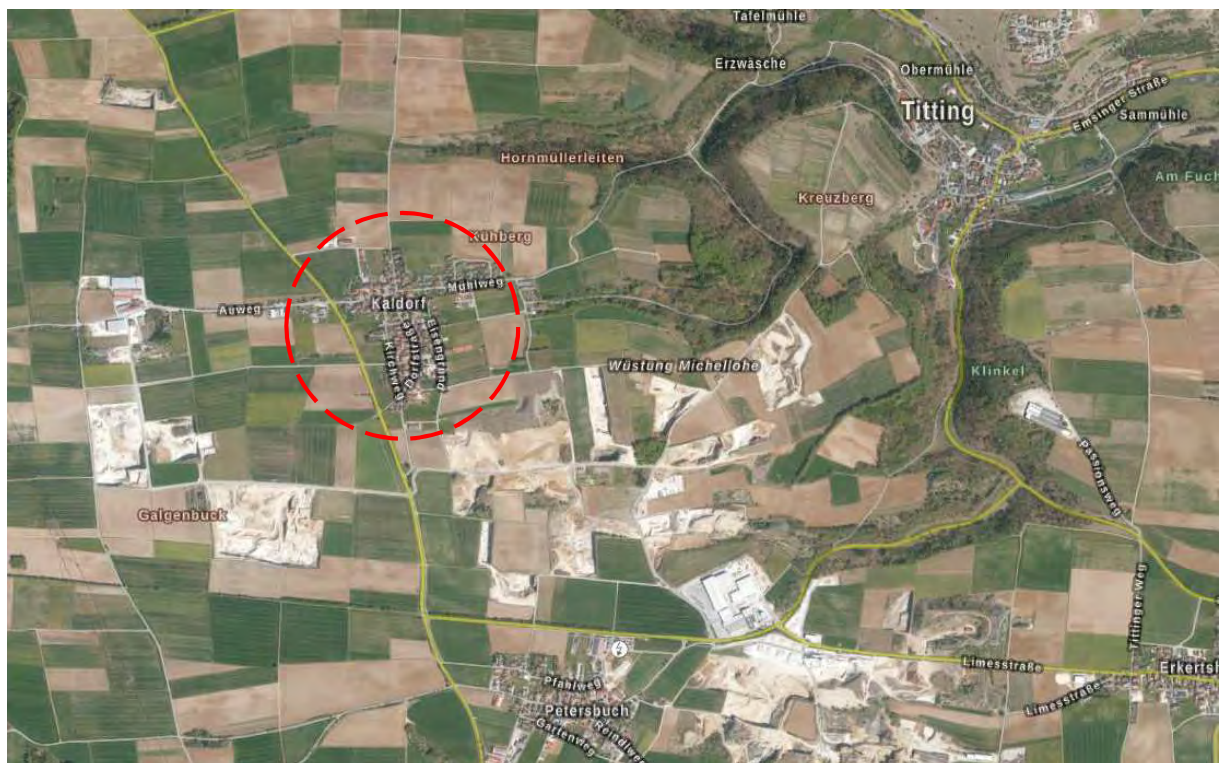


Abbildung 1: Lage Kaldorfs westlich von Titting (ohne Maßstab)

Die Siedlungsflächen des Ortsteils Kaldorf sind durch überwiegend dorftypische Bebauung mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden geprägt. Vorherrschend sind landschaftsraumtypische Satteldächer.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Dorfstraße West“ umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4, 5 (Teilfläche) und 7 (Teilfläche), Gemarkung Kaldorf, Markt Titting, Landkreis Eichstätt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Dorfstraße West“ befindet sich im Westen von Kaldorf und wird begrenzt durch

- die Dorfstraße im Norden,
- die Pfarrkirche St. Andreas und den Kirchweg im Osten,
- bestehende Wohngebäude im Westen, sowie
- Grünland bzw. Wohngebäude im Süden bzw. Südwesten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Wohngebäude entlang der Dorfstraße sowie verschiedene (landwirtschaftliche) Nebengebäude bzw. Stallanlagen in den dahinterliegenden, südlichen Grundstücksteilen an (vgl. Abbildung 2).

Die Pfarrkirche „St. Andreas“ unmittelbar östlich des Geltungsbereichs ist als Baudenkmal mit der Nr. D-1-76-164-60 ausgewiesen. Im Umfeld der Kirche ist das Bodendenkmal Nr. D-1-7033-0100 kartiert (zum Denkmalschutz siehe Kapitel 6.2.5).

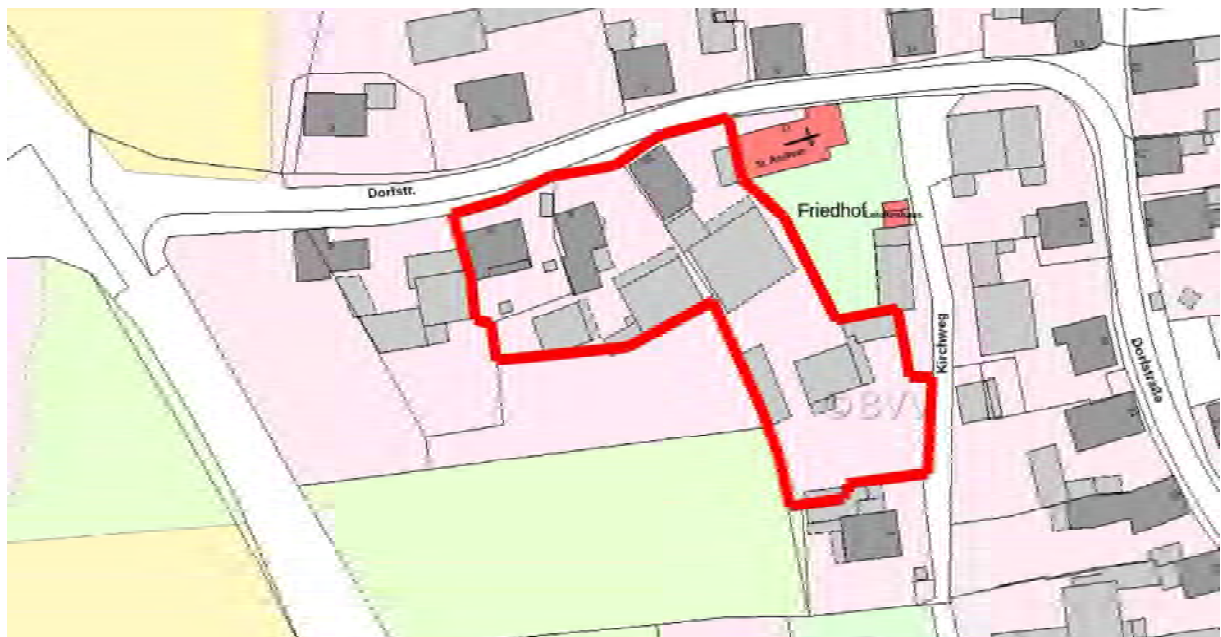


Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets im Siedlungszusammenhang (o. Maßstab)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Karte aus Bayerische Vermessungswaltung; Bayern Atlas Plus; Zugriff 18.02.2022



### 3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Titting ist das Planungsgebiet ebenso wie die umgebenden Siedlungsflächen im Norden, Osten, Westen und Süden als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Abbildung 2). Etwas westlich des Planungsgebiets ist als „Grünpuffer“ zur Staatsstraße eine Grünfläche mit Gehölzen von besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfstraße West“ liegt innerhalb der zur Bebauung vorgesehen Flächen im Ortsteil Kaldorf und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

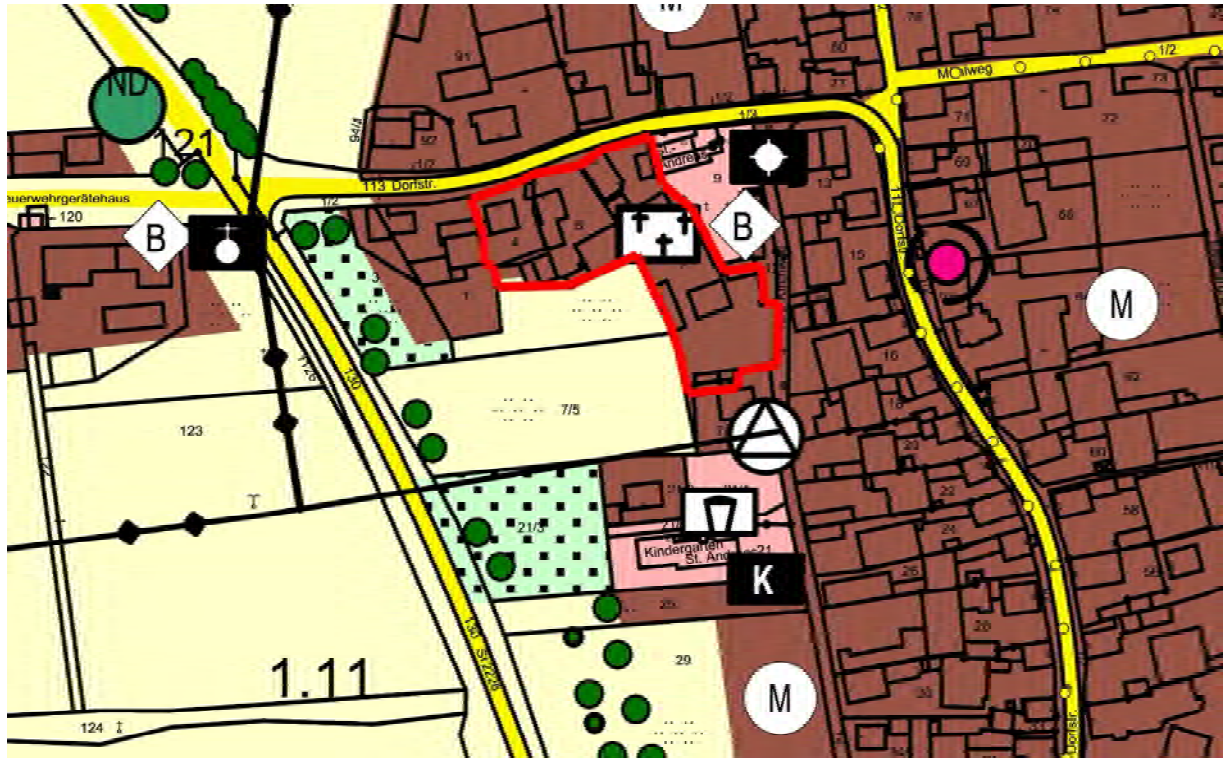


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Titting (10. Änderung in der Fassung vom 21.04.2020), Ortsteil Kaldorf (Geltungsbereich rot umrandet; ohne Maßstab)

## **4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **4.1 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 Siedlungsbereich von Kaldorf geschaffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich ein dorftypisches Nebeneinander von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Nebenanlagen und Stallungen. Die überplanten Flächen sind bereits überwiegend baulich genutzt. Während in erster Reihe entlang der Dorfstraße 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 von der Dorfstraße aus erfolgen. Im südlichen Teil der Fl.-Nr. 7 ist auch eine Erschließung über den Kirchweg möglich.

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

### **4.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im gewachsenen Siedlungsbereich von Kaldorf sollen im Rahmen des einfachen Bebauungsplans einige wenige planungs- und bauordnungsrechtliche 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 Planungsgebiet zu beachten.

Aktuell befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl.-Nr. 7, der jedoch keine Tierhaltung betreibt. Aktive Ställe und andere Tierhaltungsanlagen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Tierhaltungen im Umfeld des Planungsgebietes wurden im Vorfeld der Bauleitplanung durch die Gemeinde ermittelt. Eine vertiefende 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.

#### *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 Kaldorf und der angrenzenden Lage des Planungsgebietes an das Dorfzentrum soll auch für mögliche Neubauten an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. So wird ein gutes Einfügen in das Siedlungsbild gewährleistet. 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. Hierbei sind jedoch die Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB zu beachten und Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen.

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 die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden.

### **4.3 Immissionsschutz**

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfstraße West“ wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Bebauung (z. B. Neubau, Nachverdichtung etc.) auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht. Immissionsschutzrechtliche Belange sind dabei erforderlichenfalls im jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren zu klären und zu berücksichtigen. Auf der Ebene des einfachen Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Benennung und verbale Bewertung möglicher Immissionskonflikte. Von der Erarbeitung immissionstechnischer Gutachten wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung abgesehen, da diese nur den Zustand zum Planungszeitpunkt betrachten können, während insbesondere Tierbestände im Dorfgebiet einem regelmäßigen Wandel unterliegen und zum Zeitpunkt des Bauantrags zu betrachten sind.

Grundsätzlich können auf das Planungsgebiet folgende Emissionen aus dem näheren und weiteren Umfeld einwirken:

- Verkehrslärm aus der Staatsstraße St 2228
- Schall- und Staubimmissionen aus den Steinbrüchen um Kaldorf
- Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft.

Auf diese wird im Nachfolgenden einzeln eingegangen.

#### *Verkehrslärm aus der St 2228*

Rund 60 m westlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße St 2228 von Nordwesten nach Südosten.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf dem betreffenden Streckenabschnitt beträgt laut Bayerischem Straßeninformationssystem BAYGIS: DTV 3069 / SV 393 (Straßenverkehrszählung 2015).

Immissionen aus dem Straßenverkehr sind vor allem im westlichen Geltungsbereich zu erwarten. Die Gebäude auf den Flurnummern 1 und 3 haben hinsichtlich der Lärmimmissionen im Geltungsbereich jedoch teilweise bereits eine abschirmende Wirkung. In Verbindung mit dem Abstand zur St 2228 sind daher voraussichtlich keine schädlichen Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten. Für Gebäude im westlichen Geltungsbereich wird jedoch aus fachlicher Sicht empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite neuer Wohngebäude anzuordnen, um auch bei nachts geöffneten Fenstern möglichst geringe Schallimmissionen sicherzustellen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

### *Emissionen aus Steinbrüchen*

Westlich und südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Steinbrüche und Betriebsflächen des steinverarbeitenden Gewerbes. Lärm- und Staubimmissionen können daher innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der gegebenen Entfernung sowie der bereits vorhandenen Bebauung sind jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

### *Landwirtschaftliche Emissionen*

Aufgrund des ländlich-dörflichen Planungsraums muss innerhalb des Geltungsbereichs mit Immissionen aus der Landwirtschaft gerechnet werden. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist im Dorfgebiet auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Immissionsschutzrechtlich relevant sind dabei in erster Linie Tierhaltungsbetriebe.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung konnten keine aktiven Tierhaltungen innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt bzw. festgestellt werden. Zwar befindet sich auf der Fl.-Nr. 7 ein praktizierender Landwirt innerhalb des Bebauungsplangebietes, allerdings ohne Tierhaltung. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb befindet sich nördlich der Dorfstraße auf der Fl.-Nr. 89 außerhalb des Geltungsbereichs. Der Milchviehbetrieb hält nach einer Aussiedlung des Stalles an der Althofstelle Dorfstraße 7 aktuell keine Rinder mehr, sondern nur noch Kleinvieh. Auch bei Reaktivierung einer Rinderhaltung an der Althofstelle wären keine Konflikte durch „heranrückende Wohnbebauung“ infolge des Bebauungsplanes zu erwarten. In diesem Fall wäre nämlich das bereits vorhandene Wohnhaus Dorfstraße 10 der maßgeblich einschränkende Faktor für eine Tierhaltung auf dem Anwesen Dorfstraße 7. Nachverdichtungen oder Umnutzungen in zweiter Reihe (wie z. B. die aktuell geplante Bebauung im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 5) wären jedenfalls weiter von der Emissionsquelle entfernt, als die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Dorfstraße.

Da die Tierbestände im Planungsgebiet und dessen Umfeld einer regelmäßigen Änderung unterliegen, ist eine konkrete Ermittlung vorhandener bzw. genehmigter Tierhaltungen gegebenenfalls im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren erforderlich. Geplante Vorhaben sind dann im Hinblick auf schädliche Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts zu untersuchen und zu bewerten. Sofern hierbei durch pauschale Abstandsbetrachtungen keine eindeutige Aussage möglich ist, kann auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens gegebenenfalls auch eine Geruchsimmisionsprognose erforderlich werden, um die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilen zu können.

Grundsätzlich wird hinsichtlich landwirtschaftlicher Emissionen 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.

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bislang primär über die „Dorfstraße“ verkehrlich erschlossen. Für die Fl.-Nr. 7 besteht zusätzlich eine sekundäre, rückwärtige Erschließung über den „Kirchweg“. Die Erschließung (neuer) Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 4 und 5 muss entsprechend von Norden aus über die „Dorfstraße“ erfolgen, auf dem südlichen Teil der Fl.-Nr. 7 wäre auch eine Zufahrt vom „Kirchweg“ denkbar.

Die gesicherte Erschließung ist jeweils im Rahmen des Einzelbauvorhabens zu prüfen und bei Neubauvorhaben in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Hinsichtlich des Brandschutzes ist zu beachten, dass ab einer Zufahrtslänge von 50 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche, gemäß Art. 5 BayBO ausreichend befestigte Feuerwehzufahrten sowie, bei Bedarf, Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen sind. Augenscheinlich ist dies jedoch für die Grundstücke im Geltungsbereich entbehrlich, eine genauere Überprüfung muss gegebenenfalls im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### **5.2 Entwässerung**

Die Ortschaft Kaldorf wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung des Planungsgebiets (abwassertechnische Erschließung) kann über die in der Dorfstraße vorhandenen Abwasserkanäle erfolgen. Hausanschlüsse der bebauten Grundstücke sind bereits vorhanden. Ggf. müssen diese erweitert oder zusätzliche Hausanschlüsse erstellt werden.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts sollte eine dezentrale Rückführung des Niederschlagswassers, z. B. durch eine Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone erfolgen. Grundsätzlich ist bei allen baulichen Maßnahmen darauf hinzuwirken die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Daher 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.).

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen.

### **5.3 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der angrenzenden Ortsstraße „Dorfstraße“ bzw. im „Kirchweg“ vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei Bedarf im Rahmen der Gebäudeplanungen bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

### **5.4 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 öffentliche Zufahrt für Müllfahrzeuge sichergestellt werden kann, müssen die Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an die nächste geeignete öffentliche Straße gebracht werden. Der Abholungsstandort ist gegebenenfalls mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

## **6 Umweltbericht inkl. Aussagen zum Artenschutz**

Nach § 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 § 1a 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 Nr. 23 „Dorfstraße West“ im Ortsteil Kaldorf umfasst größtenteils bereits bebaute und versiegelte Flächen auf einer Fläche von rund 0,5 ha.

### **6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“ mit besonderer Funktion als Erholungsgebiet. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs 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 ca. 550 m nördlich bzw. ca. 650 m östlich des Planungsgebiets. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

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

### **6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet sie 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 ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, wodurch die Möglichkeit zur Umnutzung bzw. Nachverdichtung im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude in „zweiter Reihe“ geschaffen werden soll. Aufgrund der bereits vorhandenen, nahezu vollständigen Versiegelung und Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich hierbei kein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (siehe hierzu Kapitel 6.3)

Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird in Kapitel 6.2.2 näher beleuchtet.

#### **6.2.1 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 nur im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs in Form von Garten- bzw. Grünflächen 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 bestehenden Dachflächen werden für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt.

Am westlichen Rand grenzt der Geltungsbereich an die auf den Flurnummern 1 und 3 vorhandene Bebauung, südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gegebenenfalls ist bei Umstrukturierung und Bebauung in zweiter Reihe mit einer gewissen Entsiegelung an Stelle der derzeit vorhandenen großen Nebengebäude und Hofflächen zu rechnen.

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

## 6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### *Bestand:*

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist durch Wohngebäude und dorftypische, zum Teil landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sowie durch Hofflächen und Zufahrten überbaut. Lediglich kleine Flächen sind als Grünflächen überwiegend mit Rasen und einzelnen Bäumen und Sträuchern gestaltet. Sie bieten zusammen mit den Grünflächen im gewissen Rahmen Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Hervorzuheben ist dabei die etwas größere Grünfläche mit Laub-/Obstbäumen im Südosten des Geltungsbereichs, die als Biotop und als Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere wertgebend für den ansonsten bebauten/versiegelten Planungsraum einzustufen ist.

Lebensraum für Vögel (Gebäudebrüter) könnten je nach Ausprägung und Gestaltung außerdem landwirtschaftliche Stallungen und Nebengebäude bieten. Ställe mit aktiver Tierhaltung sind jedoch im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden, so dass insbesondere von Schwalbenvorkommen nicht auszugehen ist.

### *Bewertung:*

Mögliche Umnutzungen bzw. Nachverdichtungen im Planungsgebiet führen zu Überformung von überwiegend bereits überbauten und verdichteten Flächen sowie in kleinen Teilbereichen zum Verlust von Grünflächen und Rasenflächen mit geringerer 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.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist bislang nur ein Vorhaben auf der Fl.-Nr. 5 geplant (Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnhaus). Da hiervon ausschließlich bereits versiegelte Flächen betroffen sind, entsteht auch keine Beeinträchtigung von Biotopen und somit kein Ausgleichsbedarf.

Aufgrund des bislang hohen Versiegelungsgrades ist beim Rückbau landwirtschaftlicher Nebengebäude und Wechsel zu Wohnnutzung ist in der Summe sogar eher von einer Entsiegelung im Planungsgebiet auszugehen, da bei Wohnnutzung in der Regel weniger Freiflächen befestigt und stattdessen begrünte Gartenflächen angelegt werden.

Weitere Vorhaben als das oben genannte auf der Fl.-Nr. 5 sind derzeit nicht geplant bzw. bekannt. Eine Beeinträchtigung der Grünfläche und Bäume im Südosten des Geltungsbereichs ist demnach nicht zu erwarten.

Zum Vogelschutz sind Gehölzschnitte und eventuelle -rodungen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht jedoch grundsätzlich im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit durchzuführen (siehe hierzu auch Kapitel 6.5).

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

## 6.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Ortsbereich von Kaldorf unmittelbar südlich der „Dorfstraße“. Das Ortsbild wird von dorftypischer meist giebelständiger Bebauung mit Satteldächern geprägt. Insbesondere in der zweiten Reihe liegen zum Teil größere landwirtschaftliche Nebengebäude bzw. Stallanlagen. Die Erschließung erfolgt über versiegelte und befestigte Zufahrten und Hofflächen. Westlich des Geltungsbereichs, zum Ortsrand hin, schließt eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche mit Gehölzen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild an. Die in direkter Umgebung von Kaldorf liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich und im südwestlichen bis südöstlichen Umkreis durch Steinbruchbetriebe genutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfstraße West“ wird eine Bebauung und Umnutzung der bestehenden Siedlungsflächen im Geltungsbereich möglich. Aufgrund der räumlichen Festsetzungen, der Art der baulichen Nutzung sowie der Dachformen wird die Gestaltung der künftigen Baukörper auf eine ortsbildverträgliche Bebauung beschränkt. Ferner wird nach Maßgabe des § 34 BauGB ein Bauvorhaben erst dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Eine potentielle Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch Kaldorf führt ein Hauptfuß- und Radweg, deren Nutzbarkeit und Erholungsfunktion durch die mit der Ausweisung des Bebauungsplans ermöglichten Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

#### **6.2.4 Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Dorfstraße West“ liegt innerhalb der Ortschaft Kaldorf, südlich der durch den Ort verlaufenden „Dorfstraße“. Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche aus, welche fast vollständig dorftypisch mit Wohngebäuden entlang der Straße und zurückversetzten (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden bebaut ist.

Durch die bestehende dorftypische Nutzung bestehen Vorbelastungen, die jedoch im Rahmen ortsüblicher Beeinträchtigungen innerhalb eines Dorfgebiets 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.

#### **6.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Pfarrkirche „St. Andreas“ welche als Baudenkmal mit der Nr. D-1-76-164-60 gelistet ist:

*Kath. Pfarrkirche St. Andreas, Saalkirche mit Walmdach, von Johann Baptist Comesino unter Einbeziehung gotischer Turmgeschosse 1709 erbaut, Langhaus 1925 verlängert, Turm mittelalterlich, mit barockem Aufbau; mit Ausstattung.<sup>2</sup>*

Im Umfeld der Kirche ist darüber hinaus das Bodendenkmal Nr. D-1-7033-0100 kartiert, welches am östlichen Rand auch geringfügig in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hereinschneidet:

*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Kaldorf.<sup>3</sup>*

Baukörper im östlichen Geltungsbereich können gegebenenfalls Auswirkungen auf die Wirkung des Baudenkmals Pfarrkirche „St. Andreas“ haben. Denkmalrechtliche Anforderungen an die Gebäudegestaltung sind in diesem Zusammenhang auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Insbesondere sollten landschaftsraumtypische Bauweisen gefördert und überdimensionierte Baukörper vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Baudenkmals in seiner optischen Wirkung auszuschließen.

---

<sup>2</sup> Denkmalbeschreibung aus dem DenkmalAtlas 2.0 des BLfD, online abgerufen am 23.11.2021.

<sup>3</sup> Denkmalbeschreibung aus dem DenkmalAtlas 2.0 des BLfD, online abgerufen am 23.11.2021.



Die Lage des kartierten Bodendenkmals ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Beeinträchtigungen des Bodendenkmals sind in Folge von Erd- und Aushubarbeiten sowie sonstigen Bodeneingriffen möglich.

Laut Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind auch im Umfeld des bekannten Bodendenkmals grundsätzlich weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfstraße West“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

### **6.3 Wechselwirkungen, Planungsalternativen**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, in den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.5 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 in zweiter Reihe der Siedlungsfläche südlich der „Dorfstraße“. Dadurch können Neubebauungen „auf der grünen Wiese“ und Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung auf landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand vermieden werden. Die vorliegende Planung ist damit aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht als sinnvoll zu bewerten und einer Neuausweisung mit Überplanung landwirtschaftlicher Fläche vorzuziehen. Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft.

### **6.4 Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### *Eingriff und Ausgleich*

Für den Geltungsbereich wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, wodurch die Möglichkeit zur Umnutzung bzw. Nachverdichtung im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude in „zweiter Reihe“ geschaffen werden soll. Bisher dem Außenbereich zugeordnete landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, so dass eine Wohnnutzung zukünftig ebenfalls genehmigungsfähig wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Marktes Titting ist eine solche Umnutzung vorerst nur im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 5 geplant. Hier soll das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude abgebrochen und stattdessen ein Wohnhaus errichtet werden. Die hiervon betroffenen Flächen sind bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt, so dass sich aus dem Vorhaben kein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung ergibt. Es ist in der Summe sogar eher mit einer Flächenentsiegelung zu rechnen, da bei Wohnnutzung durch die Anlage von Grünflächen und Gärten in der Regel ein deutlich geringerer Versiegelungsgrad als bei landwirtschaftlicher Nutzung im Dorfgebiet anzutreffen ist. Dieser Umstand trifft für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes zu, so dass eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht sinnvoll erscheint. Darüber hinaus wäre diese erst bei Vorliegen konkreter Vorhabenplanungen möglich, was zum derzeitigen Planungsstand auf der Ebene eines einfachen Bebauungsplanes jedoch nicht der Fall ist.

Als Grünfläche mit naturschutzfachlichem Wert ist die südöstliche Teilfläche der Fl.-Nr. 7 innerhalb des Geltungsbereichs zu nennen. Hier befinden sich einige Obst- und Laubbäume am südlichen Rand der landwirtschaftlichen Hofstelle. Da es sich bei dem Anwesen noch um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt, sind hier aktuell keine baulichen Maßnahmen oder Veränderungen im Sinne des oben beschriebenen Wandels von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung geplant. Die Grünfläche bleibt somit aktuell und voraussichtlich auch langfristig erhalten. Sollte sich wider Erwarten

in Zukunft doch eine Überplanung dieser Fläche – entweder aus landwirtschaftlichen oder wohnbaulichen Gründen – ergeben, wäre hierfür im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs zu prüfen und die Eingriffsregelung entsprechend abzuarbeiten. Eine Abarbeitung zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch ohne konkrete Planung nicht sinnvoll.

#### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Um grundsätzlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren, können die nachfolgenden, allgemeinen Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen und im Rahmen der jeweiligen Bauplanung beachtet werden:

- Begrenzung der überbauten bzw. versiegelten Fläche
- Entsiegelung nicht genutzter Flächen
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf (z. B. Sammeln in Zisternen und Nutzung zur Gartenbewässerung, Versickerung vor Ort)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Pflanzung heimischer Laubgehölze und/oder Hecken
- Gehölzrodungen und Heckenschnitt im Winterhalbjahr
- Vermeidung von intensiver Dauerbeleuchtung, Strahlern u.ä.

## **6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

### *Hintergrund Artenschutzbelange*

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

Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfstraße West“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan eröffnet dabei die Möglichkeit zur Umnutzung bzw. Nachverdichtung im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude in „zweiter Reihe“, wobei für eventuelle Vorhaben immer ein vollständiges Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Dabei ist es aufgrund der Vielzahl an denkbaren Vorhaben und Planungsvarianten (Umbau/Umnutzung, Abbruch/Neubau, etc.) nicht möglich und auch nicht sinnvoll, konkrete Planungen detailliert hinsichtlich des Artenschutzes zu überprüfen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt deshalb nur eine Kurzbewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht mit Festsetzung notwendiger Vermeidungsmaßnahmen. Erforderlichenfalls muss eine weitere Vertiefung bei konkreten Vorhabenplanungen stattfinden und ist dementsprechend bei Bedarf mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen bzw. im Genehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörden einzufordern.

### *Bestand und Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht*

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist durch Wohngebäude und (landwirtschaftliche) Nebengebäude sowie durch Hofflächen und Zufahrten überbaut und versiegelt. Auf den Flurnummern 4 und 5 sind lediglich kleine unversiegelte Restflächen als Grünflächen überwiegend mit Rasen und einzelnen Gehölzen/Sträuchern gestaltet. Sie können in sehr begrenztem Rahmen Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten bieten. Ein dauerhaftes Vorkommen arten-

schutzrechtlich relevanter Arten kann jedoch angesichts des geringen Lebensraumpotenzials ausgeschlossen werden.

Die einzige größere unbebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Süden bzw. Südosten der Fl.-Nr. 7. Hier besteht eine rund 500 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit einem größeren und drei kleineren Laub- bzw. Obstbäumen, die als Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten dienen können. Gehölzbrütende Vogelarten können insbesondere in dem größeren Baum Nistgelegenheiten finden, wobei aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang allenfalls störungsunempfindliche bzw. „Allerweltsarten“ zu erwarten sind. Baumhöhlen oder Rindenspalten mit Lebensraumeignung für Höhlenbrüter oder Fledermäuse konnten bei einer Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

Für die genannte Grünfläche auf der Fl.-Nr. 7 sind derzeit keine Planungen oder Veränderungen vorgesehen, so dass auch kein Auslösen von Verbotstatbeständen zu befürchten ist. Der Bebauungsplan schafft lediglich die Grundlage für eine mögliche spätere Bebauung oder Nutzung im Rahmen des § 34 BauGB, wobei in erster Linie auf die Umnutzung oder den Abbruch landwirtschaftlicher Nebengebäude zum Zwecke des Wohnens abgezielt wird. Sollte sich wider Erwarten in Zukunft doch eine Inanspruchnahme der Grünfläche für bauliche Zwecke ergeben, wäre hierfür im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – analog zur Abarbeitung der Eingriffsregelung – gegebenenfalls nochmals eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung anzustreben.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedenfalls ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Gehölzbrüter durch die Festsetzung einer zeitlichen Beschränkung von Gehölzschnitt bzw. -rodungen vermieden werden (Vermeidungsmaßnahme M1).

Landwirtschaftliche Stallungen und Nebengebäude im Geltungsbereich könnten theoretisch Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten bieten oder als Fledermausquartier dienen. Bei einer Ortseinsicht wurden keine Hinweise auf solche Nutzungen gefunden (z. B. auffällige Einfluglöcher, Kotspuuren, Schwalbennester oder ähnliches). Da sich diese Situation aber naturgemäß über die Zeit ändern kann und der gegenständliche Bebauungsplan für einen längerfristigen Planungshorizont aufgestellt wird, ist für den (möglichen zukünftigen) Abbruch von landwirtschaftlichen Nebengebäuden eine vorhergehende Untersuchung auf das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten oder von Fledermausquartieren erforderlich (Vermeidungsmaßnahme M2).

Für weitere artenschutzrechtliche relevante Arten finden sich innerhalb der überwiegend bebauten und versiegelten Siedlungsfläche keine geeigneten Lebensräume.

### *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

#### M1: Gehölzschnitt und -rodungen außerhalb der Brutzeit

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

#### M2: Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermausvorkommen vor Abbruch von Gebäuden

Bei geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Stallungen, sind die betreffenden Gebäude zuvor auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und übertagende bzw. überwintende Fledermäuse zu untersuchen. Bei angetroffenen Vorkommen sind zeitliche Beschränkungen für den Abbruch und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen wie Ersatzquartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt festzulegen.

*Fazit*

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

**6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23 „Dorfstraße West“ im Ortsteil Kaldorf soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Dabei steht eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Kaldorf 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. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung ergibt sich nicht. Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann insbesondere durch die Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

## 7 Aufstellungsvermerk

Der einfache Bebauungsplan Nr. 23 „Dorfstraße West“ im Ortsteil Kaldorf wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 07.12.2021

geändert: 08.03.2022

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

---

C. Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Titting, den 17.05.2022

---

Brigl  
Erster Bürgermeister