

### Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2022 und ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 17.03.2022 hat in der Zeit vom 28.03.2022 bis 25.04.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 17.03.2022 hat in der Zeit vom 28.03.2022 bis 25.04.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 26.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2022 als Satzung beschlossen.

Titting, 27.07.2022

(Siegel)

Brigl  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Titting, 27.07.2022

(Siegel)

Brigl  
1. Bürgermeister

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

Titting 28.07.2022

(Siegel)

Brigl  
1. Bürgermeister

## Markt Titting

### Einfacher Bebauungsplan

### Nr. 24 "Unterkesselberg Ost" in Unterkesselberg

Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Ausfertigung in der Fassung vom 21.07.2022

Entwurfsverfasser:  
Markt Titting  
Rathausplatz 1  
85135 Titting



# MARKT TITTING



## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

# Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“

im Ortsteil Unterkesselberg

## SATZUNG

Ausfertigung in der Fassung vom 26.07.2022

Der Markt Titting im Landkreis Eichstätt beschließt auf Grund 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. 24 „Unterkesselberg Ost“, Unterkesselberg**

per Satzungsbeschluss am 26.07.2022.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ im Ortsteil Kesselberg beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 165, 168, 169, 170, 171/1, 172 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 130/4, 171 und 171/2, Gemarkung Kesselberg, Markt Titting, Landkreis Eichstätt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden im Planblatt des Bebauungsplans festgelegt.

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

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ im Ortsteil Unterkesselberg sind das vom Markt Titting am 17.03.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 21.07.2022 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 Geltungsbereiches 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 festgelegt.
- (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 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 übertragende bzw. überwinterte 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 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 uneingeschränkt 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) 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.
- (3) Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

## § 8 Inkrafttreten

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

Titting, den 27.07.2022

---

Brigl, Erster Bürgermeister



# MARKT TITTING



## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

### **Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“**

im Ortsteil Unterkesselberg

## **BEGRÜNDUNG**

Ausfertigung in der Fassung vom 21.07.2022

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |    |
|----------|---|----|
| <b>1</b> | <b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....   | 2  |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets</b> .....                                | 3  |
| <b>3</b> | <b>Flächennutzungsplan</b> .....  | 5  |
| <b>4</b> | <b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> ..... | 6  |
| 4.1      | Allgemeine Planungsziele .....  | 6  |
| 4.2      | Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....                                  | 6  |
| 4.3      | Immissionsschutz .....  | 7  |
| <b>5</b> | <b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....  | 9  |
| 5.1      | Verkehrliche Erschließung .....   | 9  |
| 5.2      | Entwässerung.....   | 9  |
| 5.3      | Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen.....   | 9  |
| 5.4      | Abfallentsorgung.....   | 10 |
| <b>6</b> | <b>Umweltbericht incl. Aussagen zum Artenschutz</b> .....                               | 11 |
| 6.1      | Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele.....                        | 11 |
| 6.2      | Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                         | 11 |
| 6.2.1    | Abiotische Schutzgüter, Wasser und Klima/Luft .....                                     | 11 |
| 6.2.2    | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 12 |
| 6.2.3    | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung.....                                      | 13 |
| 6.2.4    | Schutzgut Mensch.....   | 13 |
| 6.2.5    | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....   | 13 |
| 6.3      | Wechselwirkungen, Planungsalternativen .....  | 14 |
| 6.4      | Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....                          | 14 |
| 6.5      | Artenschutzrechtliche Betrachtung.....  | 15 |
| 6.6      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....   | 17 |
| <b>7</b> | <b>Aufstellungsvermerk</b> .....  | 18 |

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Dem Markt Titting liegen die Anfragen von ortsansässigen Bürgern zur Bebaubarkeit von Flächen am nordöstlichen Teil des Ortrandes von Unterkesselberg vor. Da die betreffenden Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 171 und 172 nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden können, ist eine Wohnbebauung in diesem Bereich aktuell nicht realisierbar.

Die Marktgemeinde steht den Bauvorhaben jedoch grundsätzlich wohlgesonnen gegenüber, sodass für diesen Bereich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Ortsteil Unterkesselberg beschlossen wurde. Das Planungsgebiet wurde dabei auch auf die weiteren angrenzenden Grundstücke östlich der Kreisstraße EI 41 ausgedehnt, um im Sinne der Gleichbehandlung der Bürger auch hier zukünftig Umnutzungen oder Nachverdichtungen in den derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksbereichen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ im Ortsteil Unterkesselberg 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 Unterkesselberg unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich wenige Plätze in Gärten, die als Nachverdichtung zu werten sind und von den Eigentümern nicht abgegeben werden. Diese dienen als potentielle Bauparzellen für nachfolgende Generationen der jetzigen Eigentümer. Aus den genannten Gründen hat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ keine Auswirkungen auf das Flächenmanagement der Gemeinde, da die daraus resultierenden wenigen freien Bauflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

## 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 Unterkesselberg befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich von Titting auf der Jurahöhe.

Das Landschaftsbild um Unterkesselberg ist allseits geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung mit teilweiser Unterbrechung durch kleinere Waldflächen.



Abbildung 1: Lage Unterkesselberg nordwestlich von Titting (genordet, ohne Maßstab)

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 130/4 (Teilfläche), 165, 168, 169, 170, 171 (Teilfläche) 171/1, 171/2 (Teilfläche), 172 Gemarkung Kesselberg, Markt Titting, Landkreis Eichstätt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ befindet sich im Osten von Unterkesselberg und wird begrenzt durch eine Grünfläche im Norden, durch den Außenbereich im Osten, von der Ortsstraße mit anschließender bestehender Bebauung im Süden und von der Kreisstraße EI 41 im Westen (vgl. Abbildung 2).

Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ bzw. in unmittelbarer Nähe des Umgriffs nicht ausgewiesen.



*Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes im Siedlungszusammenhang Unter- / Oberkesselberg (genordet, ohne Maßstab)*



### 3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Titting ist das Planungsgebiet ebenso wie die anschließenden Siedlungsflächen im Süden bzw. Westen als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Abbildung 3). Nördlich des Plangebiets ist eine Grünfläche mit Gehölzen von besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ liegt innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Ortsteil Unterkesselberg und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

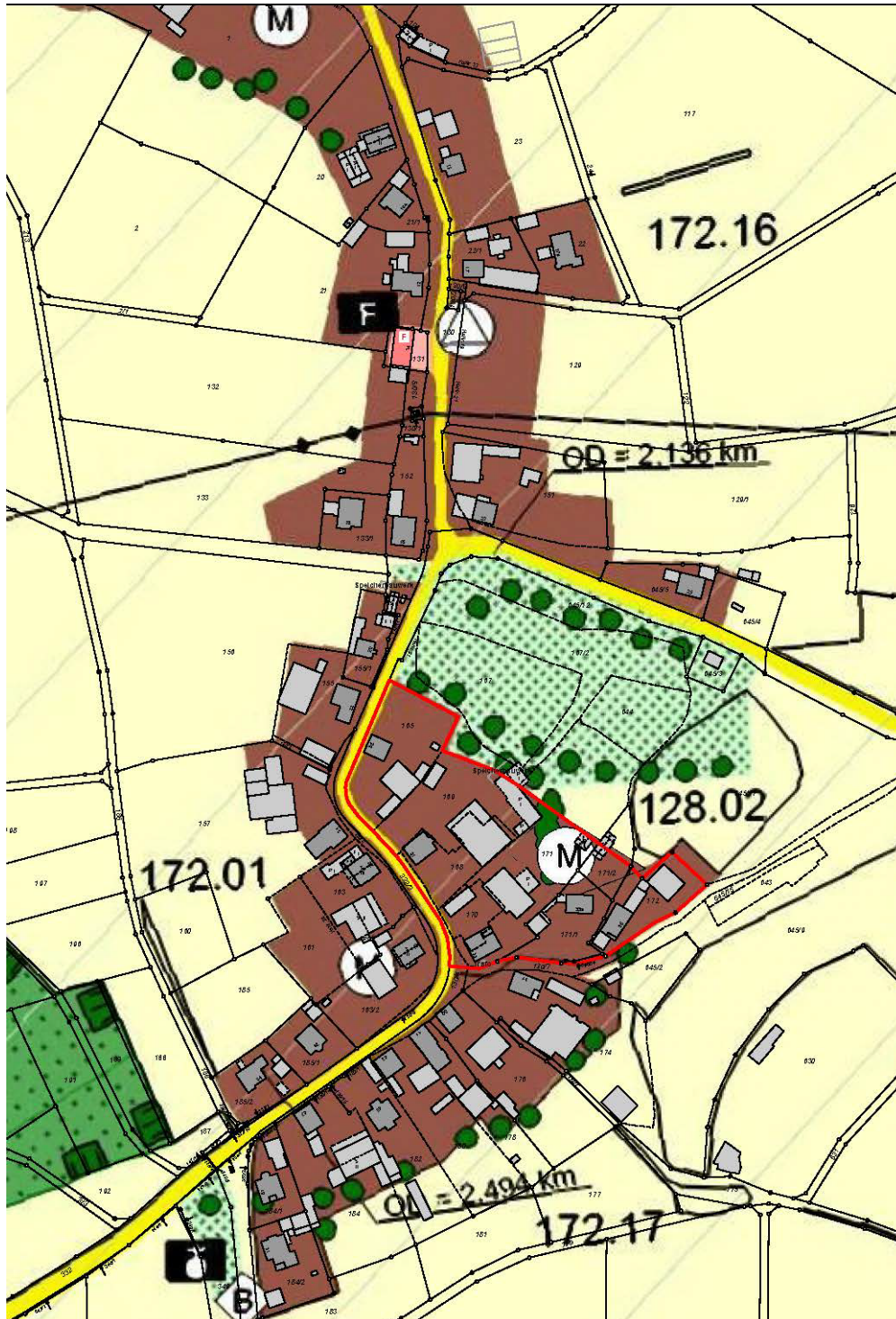


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Titting (10. Änderung in der Fassung vom 21.04.2020), Ortsteil Unterkesselberg mit Bereichen des Ortsteils Oberkesselberg (Geltungsbereich rot umrandet; genordet, ohne Maßstab)

## 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 Unterkesselberg 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 größtenteils in erster Reihe entlang der Erschließungsstraßen (Kreisstraße EI 41 und Ortsstraße) Wohnhäuser das Siedlungsbild prägen, dominieren in den hinteren Teilen der Grundstücke Nebengebäude und landwirtschaftliche Anlagen.

Auf Grund der Grundstückstiefe bzw. -größe bieten die Parzellen grundsätzlich genug Raum für eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. einer Nachverdichtung entlang der öffentlichen Straße. Die Erschließung kann dabei grundsätzlich von der Kreis- bzw. Ortsstraße 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 Ortskern aktiv belebt und weitere Siedlungsausdehnungen in die Fläche vermieden bzw. vermindert werden.

### 4.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund der randnahen Lage des Planungsgebietes im gewachsenen Siedlungsbereich Unterkesselberg sollen im Rahmen des einfachen Bebauungsplans nur 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 fortwirtschaftlichen 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. 168+169 mit Tierhaltung. Im Umfeld des Planungsgebietes wurden im Vorfeld der Bauleitplanung durch die Gemeinde keine weiteren Tierhaltungen 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.

#### *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 Unterkesselberg aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden.

### *Gestalterische Festsetzungen*

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist von Satteldächern mit den für den Landschaftsraum typischen mittleren Dachneigungen geprägt. Auf Grund der ländlich-dörflichen Struktur des Ortes Unterkesselberg und der großflächigen Ausdehnung des Planungsgebiets 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“), Zeltdach, 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 Geltungsbereiches 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. 24 „Unterkesselberg Ost“ 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. Durch genannte Umstände kann durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes noch kein generelles Baurecht für Wohnbebauungen abgeleitet werden. Je nach Situierung der geplanten Wohnbebauung können Gutachten erforderlich werden. Dies ist bestenfalls vor Antragstellung mit dem Sachgebiet Umweltschutz des Landratsamtes Eichstätt abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch der aktuelle Stand zu möglichen Erweiterungen oder anderen Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes beim Eigentümer zu erfragen, sodass der Rücksicht auf entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Sorge getragen wird.

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

- Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Auf diese wird im Nachfolgenden einzeln eingegangen.



### *Landwirtschaftliche Emissionen*

Auf Grund 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 konnte ein aktiver Rinderstall mit ca. 30 Tieren innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 168+169 ermittelt bzw. festgestellt werden. Hiervon können mögliche Immissionskonflikte mit Wohnnutzungen ausgehen. 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 Geruchsimmisionsprognose zu ermitteln und zu bewerten. Stattdessen sind Wohnbauvorhaben in der näheren Umgebung des Rinderstalles 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 Geruchsimmisionsprognose zu erstellen, um die Zulässigkeit des Vorhabens zu begründen.

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.

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bislang primär über die Kreisstraße EI 41 (Fl.-Nr. 332/3), welche die Ortsdurchfahrt von Unterkesselberg darstellt, sowie über die Ortsstraße (Fl.-Nr. 130/7) verkehrlich erschlossen. Die Erschließung (neuer) Wohngebäude im Umgriff des Bebauungsplanes muss entsprechend über diese Straßen erfolgen.

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 Feuerwehrezufahrten sowie, bei Bedarf, Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen sind. Hierzu sollte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung hat im Übrigen vornehmlich über die bestehenden Zufahrten zur Kreisstraße EI 41 zu erfolgen. Sollten bei einzelnen Grundstücken neue Zufahrten zur Kreisstraße notwendig werden, ist die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Eichstätt rechtzeitig vorher, spätestens jedoch im Baugenehmigungsverfahren, zu beteiligen.

Die gesicherte Erschließung ist jeweils im Rahmen des Einzelbauvorhabens zu prüfen und bei Neubauvorhaben in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Sofern hierbei benachbarte Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden sollen, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung durch Eintragung eines Geh- und Fahrtrechts nachzuweisen.

### 5.2 Entwässerung

Der Ortsteil Unterkesselberg wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung des Planungsgebiets (abwassertechnische Erschließung) kann über die in der Kreis- sowie Ortsstraße 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 Kreis- bzw. Ortsstraße 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 incl. 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 § 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. 24 „Unterkesselberg Ost“ im Ortsteil Unterkesselberg umfasst größtenteils bereits bebaute und versiegelte Flächen mit einer Ausdehnung von rund 1,13 ha.

### 6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“ mit besonderer Funktion als Erholungsgebiet. Auf Grund 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. 140 m östlich bzw. ca. 150 m westlich 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 Nachverdichtung im Bereich großer, teils ehemaliger Hofstellen geschaffen werden soll, insbesondere für die Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Überplanung des Bestandes.

Auf Grund der bereits vorhandenen, großflächigen 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, 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 nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 165 und nordöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 171 sowie 171/2 anzutreffen, die jedoch auch bereits anthropogen überformt sind, da diese als Nutz- bzw. Ziergärten genutzt werden. Bei Überplanung des Gebietes ist zu erwarten, dass bei der Umstrukturierung der derzeitigen Bebauung eine gewisse Entsiegelung einhergeht.

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 nördlichen Rand grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen, am östlichen Rand an Grünflächen, die lt. Kartierung ein Biotop beinhalten.

Aus den genannten Gründen, insbesondere im Vergleich zu einer alternativen Bebauung „auf der grünen Wiese“, werden die Beeinträchtigungen für die abiotischen Schutzgüter auf Grund der 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 sowie 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 Norden des Geltungsbereichs, die als Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere wertgebend für den ansonsten bebauten / versiegelten Planungsraum einzustufen ist, wobei dieser Bereich als Nutzgarten beansprucht wird.

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.

### *Bewertung*

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

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem Biotop sowie einer vor kurzem erweiterten Streuobstwiese auf gemeindeeigener Fläche, östlich des Plangebietes, spielt der im Vergleich hierzu unwesentliche Baumbestand im nördlichen Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Lebewesen aller Art können somit einen neuen ungestörteren Lebensraum in unmittelbarer Nähe finden.

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 auf Grund der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen als gering bewertet.

### 6.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Unterkesselberg unmittelbar östlich an der Kreisstraße EI41. Das Ortsbild wird von dorftypischer Bebauung mit Satteldächern geprägt. Auf den überwiegend großen Grundstücksflächen liegen zum Teil größere landwirtschaftliche Nebengebäude bzw. Stallungen. Die Erschließung erfolgt über versiegelte und befestigte Zufahrten sowie Hofflächen. Nördlich des Geltungsbereichs, zwischen Ortsrand und weiterführender Kreisstraße, schließt eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche mit Gehölzen von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild an. Die in direkter Umgebung von Unterkesselberg liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ wird eine Bebauung und Umnutzung der bestehenden Siedlungsflächen im Geltungsbereich möglich. Auf Grund 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. Örtlich vorhandene Wanderwege werden durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

### 6.2.4 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ liegt innerhalb der Ortschaft Unterkesselberg, nordöstlich der durch den Ort verlaufenden Kreisstraße EI41. Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche aus, welche fast vollständig dorftypisch mit Wohngebäuden entlang der Straßen und zurückversetzten (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden bebaut ist.

Durch die Kreisstraße sowie 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 auf Grund 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

Innerhalb des Geltungsbereichs und in direktem Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Vorsorglich werden die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

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

### 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 der Siedlungsfläche nordöstlich der Kreisstraße EI 41. Dadurch können Beeinträchtigungen insbesondere durch Neuversiegelung auf landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand vermieden werden.

### 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 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.

Der überwiegenden Flächen des Planungsgebietes sind bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt. Bei der angestrebten Umnutzung bzw. Nachverdichtung ist in Summe 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. Aus den genannten Gründen erscheint eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht sinnvoll. 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 nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 165 innerhalb des Geltungsbereichs zu nennen. Hier befinden sich einige Obst- und Laubbäume. Für diese Fläche liegen der Gemeinde derzeit keine konkreten Absichten einer Bebauung vor, sodass davon auszugehen ist, dass der Bestand aktuell und voraussichtlich auch langfristig erhalten bleibt. Sollte sich wider Erwarten in Zukunft doch eine Überplanung der Fläche ergeben, wäre hierfür im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs zu prüfen und die Eingriffsregelung entsprechend abzuarbeiten.

#### *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, Strahler u. a.

## 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 gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ 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, wobei für eventuelle Vorhaben immer ein voll-ständiges Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Dabei ist es auf Grund 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 Fl.-Nrn. 165 und 171 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 artenschutzrechtlich relevanter Arten kann jedoch angesichts des geringen Lebensraumpotenzials ausgeschlossen werden.

Die einzige größere unbebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Norden der Fl.-Nr. 165. Hier besteht eine rund 750 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit mehreren kleineren Obstbäumen, die als Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten dienen können. Gehölzbrütende Vogelarten können Nistgelegenheiten finden, wobei auf Grund 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. 165 sind derzeit keine Planungen oder Veränderungen vorgesehen, sodass 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 / Abbruch bzw. Nachverdichtung im Bereich von Hofstellen 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, da auch die Artenvielfalt einem stetigen Wandel unterliegt.

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, Kotspuren,



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 übertragende 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 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. 24 „Unterkesselberg Ost“ im Ortsteil Unterkesselberg soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Dabei steht eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Unterkesselberg 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. Auf Grund 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.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

## 7 Aufstellungsvermerk

Der einfache Bebauungsplan Nr. 24 „Unterkesselberg Ost“ im Ortsteil Unterkesselberg wurde ausgearbeitet vom

Markt Titting  
Rathausplatz 1  
85135 Titting



aufgestellt: 17.03.2022

geändert: 19.05.2022

---

Dipl.-Ing. (FH) Elisabeth Lerzer

ausgefertigt:

Titting, den 27.07.2022

---

B r i g l, Erster Bürgermeister