

# GEMEINDE SCHIRMITZ

## Bebauungsplan „Gladiolenweg“ 1. Änderung




### Begründung Stand 25.07.2022

Gemeinde Schirmitz:

.....  
Ernst Lenk  
1. Bürgermeister  
Hauptstraße 12  
92718 Schirmitz

Planfertiger:

  
.....  
Stefan Weidenhammer  
Landschaftsarchitekt  
Regierungsstraße 1  
92224 Amberg

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass der Planung**

Im Zuge der laufenden Genehmigungsverfahren für Bauanträge im Baugebiet „Gladiolenweg“ der Gemeinde Schirmitz wurde die Notwendigkeit deutlich, im Interesse von Gemeinde und Bauherren einzelne undeutliche Festsetzungen klarzustellen sowie weniger praxisgerechte Festsetzungen zu vereinfachen und gleichzustellen. Diese gewünschten Änderungen betreffen dabei sowohl bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt davon unberührt. Zu diesem Zweck beschloss der Rat der Gemeinde Schirmitz, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ durchzuführen.

### **1.2 Geltungsbereich und Verfahren**

Der Geltungsbereich des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ entspricht dem der rechtskräftigen Fassung und beträgt 34.915 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schirmitz mit den Flurnummern 633/53, 633/3, 633/4, 631/17 Teilfl., 633/5, 633/6, 633/7, 633/8, 633/9, 633, 633/10, 633/21, 633/22, 633/34, 633/35, 633/11, 633/20, 633/23, 633/33, 633/32, 633/36, 633/37, 633/38, 633/31, 633/24, 633/19, 633/12, 633/13, 633/18, 633/25, 633/30, 633/39, 633/40, 633/29, 633/26, 633/17, 633/14, 633/15, 633/16, 633/27, 633/28, 633/41, 633/42, 633/43, 633/44, 633/45, 633/46, 633/47, 633/48, 633/49, 633/50, 633/51, 633/1 und 633/2.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung nicht verändert und liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,35 bei 12.220 m<sup>2</sup>. Des Weiteren begründet die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA-2000-Gebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Abs. 1 BImSchG liegen nicht vor.

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 BauGB aufgestellt wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist insbesondere auch wegen der offensichtlich geringen Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich.

### **1.3 Hinweis zur Begründung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ nimmt nur wenige Änderungen einzelner zeichnerischer und textlicher Festsetzungen vor, die in der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung an den erforderlichen Stellen erläutert werden. Sofern die einzelnen Punkte im Folgenden nicht aufgegriffen werden, behält die Begründung zum Bebauungsplan „Gladiolenweg“ im Stand vom 08.06.2020 weiterhin Gültigkeit. Die Begründung im Stand 08.06.2020 ist im Anschluss an die Begründung der 1. Änderung abgedruckt.

### **zu 3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die in § 2 (2) getroffene Festsetzung, die je Parzelle nur eine Wohneinheit zulässt, ist zur Förderung des dringend benötigten Wohnraums für Familien vor dem Hintergrund der sonstigen getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich und wird daher gestrichen. Die Errichtung einer zweiten Wohneinheit zur Eigennutzung, etwa als Einliegerwohnung für Familienangehörige, widerspricht dem Planungsziel nicht. Zudem ist eine Vermietung der Wohneinheiten aufgrund der notariell geschlossenen Kaufverträge der Baugrundstücke auf 15 Jahre ausgeschlossen.

### **zu 3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Auf den Parzellen 17, 18, 35 und 36 sind abweichend vom sonst festgesetzten Höchstmaß drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Wenn die Grundstückseigentümer hier von der Möglichkeit Gebrauch machen, das Gelände ohne große Aufschüttungen und mithilfe von Stützmauern zu gestalten, ermöglicht diese Festsetzung die Nutzung des Kellergeschosses des Wohngebäudes als drittes Vollgeschoss. Die Festsetzung, wonach das dritte Vollgeschoss nur im Kellergeschoss zulässig ist, stellt sicher, dass nicht ein drittes oberirdisches Vollgeschoss die städtebaulich gewünschte Ordnung und Gestalt hinsichtlich Kubatur und Gebäudehöhe stört.

### **zu 3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Abstand der Baugrenzen zu öffentlichen Grundstücken, d.h. Straßen und Grünflächen, wird zur baurechtlichen Gleichstellung der Parzellen auf 3,0 m vereinheitlicht. Der im Osten der Parzelle 40 auf 2,0 m verringerte Abstand zur Verkehrsfläche begründet sich mit der Notwendigkeit im Einzelfall.

Die präzisierte Festsetzung § 5 (1) stellt klar, dass die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen nur für Wohngebäude, Garagen und Carports gelten, nicht aber für Stellplätze ohne Überdachung.

### **zu 3.6 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung einer 7,0 m breiten Straße im Südosten des Baugebiets ist erforderlich, um die spätere Erschließung und Weiterentwicklung des Baugebiets nach Süden zu ermöglichen.

### zu 3.10 Fassadengestaltung

Die Festsetzung, waagrechte Fensterformat und -bänder nur bei starker vertikaler Gliederung zuzulassen, behindert die gestalterische Entfaltung der Wohngebäude und ist zur städtebaulichen Ordnung nicht zwingend erforderlich. Die Sätze 2 und 3 der Festsetzung § 12 (1) werden daher gestrichen.

### zu 3.12 Garagen und Nebenanlagen

In der Praxis führen die Anpassungspflicht von Wohngebäude und Garage/Carport einerseits sowie die Anpassungspflicht der Dachneigung von Grenzgaragen andererseits zu Konflikten im Vollzug und zu ungewollten Härten. Um die Errichtung von Fertiggaragen und Carports zu erleichtern, werden die Anpassungspflichten aufgehoben und die Festsetzungen § 13 (2) und (3) gestrichen.

### zu 3.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Die ergänzte Festsetzung § 14 (2) trägt den großen Höhenunterschieden zwischen dem Urge- lände und dem festgesetzten Straßenniveau auf den Parzellen im Südosten des Geltungsbe- reichs Rechnung. Mit 1,50 m hohen Stützmauern innerhalb der Grundstücke selbst und auf de- ren Grenzen können auf den besonders betroffenen Parzellen 17, 18, 35 und 36 die großen Hö- henunterschiede zumindest teilweise abgefangen werden. Dies ermöglicht die Gestaltung der Grundstücke und die Einbindung der Wohngebäude auch ohne große Aufschüttungen. Die er- forderliche Anpassung des Geländes an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrs- und Grünflä- chen den Grenzen der Bauparzellen bleibt davon unberührt.

Die Änderung in § 14 (3) präzisiert die bestehende Festsetzung § 14 (2) dahingehend, dass aus- drücklich diejenigen bebauten Grundstücke gemeint sind, die sich nördlich des Geltungsbe- reichs anschließen.

## Begründung (Stand 08.06.2020)

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Anlass der Planung und Verfahren

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schirmitz ist hoch. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt weiter. Die Gemeinde Schirmitz verfügte bis in jüngste Zeit über kein Bauland im gemeindlichen Eigentum. Bauwillige sind in den vergangenen Jahren in die umgebenden Gemeinden abgewandert, weil die Gemeinde Schirmitz nicht im ausreichenden Umfang geeignete und preislich konkurrenzfähige Parzellen hat anbieten können. Die Ausweisung von Baugebieten ist für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich.

Der Gemeinde Schirmitz ist es gelungen, die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke zu erwerben. Somit besteht die einmalige Gelegenheit, im Anschluss an die bestehende Bebauung ein größeres, zusammenhängendes Wohngebiet über die verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln. Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ wird das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

#### 1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet schließt sich als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden und Westen an allgemeine Wohngebiete an. Im Osten grenzt das Plangebiet an schutzwürdige Biotop um eine Weiherkette an. Das Plangebiet liegt auf einer flachen Kuppe (429 m NN) und fällt zur bestehenden Bebauung im Norden auf 426 bis 427 m NN und nach Osten auf 419 m NN ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Schirmitz. Das Plangebiet hat eine Größe von 34.915 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurnummern 633, 634/1, 649/1, 650, 651 und 656/253 (Flur-Nr. 633 neu) der Gemarkung Schirmitz.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Norden: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 652/45, 652/44, 652/43, 652/42, 652/41, 652/40, 652/39, 652/38 und 652/47, im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt; Flurnummer Gemarkung Schirmitz 652/46, im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt
- Westen: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 631/8, 631/16, im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt; Flurnummer Gemarkung Schirmitz 631/17, im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt; Flurnummern Gemarkung Schirmitz 630 und 634, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Süden: Grundstücke Flurnummer Gemarkung Schirmitz 635, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Osten: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 656 und 649, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit schutzwürdigen Biotopen dargestellt.

### **1.3 Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Schirmitz. Der angrenzende Baubestand ist ebenfalls ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich unterliegt im vollen Umfang landwirtschaftlicher Nutzung und ist frei von Gewässern, Gehölzen oder schutzwürdigen Biotopen. Die im Süden angrenzenden Flurstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an schutzwürdige Biotope um eine Weiherkette an.

## **2 Planerische Grundlagen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Schirmitz liegt seit dem 26.11.1970 mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (5. Änderung vom 29.03.1999) ist das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ wird das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

### **2.2 Ziele der Raumordnung**

Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) sind der Gemeinde Schirmitz keine besonderen Funktionen oder Ziele zugewiesen. Aufgrund der Lage im Stadt- und Umlandbereich Weiden i.d.OPf. ist die Gemeinde Schirmitz grundsätzlich als vorrangig geeigneter Wohnstandort anzusehen. Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf., die verkehrsgünstige Lage zu Bundesfernstraßen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigen Schirmitz als Wohnstandort.

Ziel 3.1 (G) des Landesentwicklungsprogramms ist es, die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 Z). Die Maßgabe der Innenentwicklung gilt auch gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

### **2.3 Siedlungsentwicklung**

Mangels verfügbarer Flächen konnten seit Rechtskraft der Bebauungspläne „Bergstraße“ (1992) und „Heckenweg II“ (2000) keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden. Von den 25 Parzellen

im Baugebiet „Bergstraße“ sind 14 bis heute nicht erschlossen, da der private Eigentümer der zugehörigen Grundstücke nicht zum Verkauf bereit ist. Die 32 Grundstücke im Baugebiet „Heckenweg II“ sind zwar vollständig erschlossen, aber auch hier sind 12 Parzellen noch unbebaut. Auch hier zeigt der private Eigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft.

Außerhalb dieser beiden Baugebiete gibt es in Schirmitz weitere 70 voll erschlossene und baureife Grundstücke. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum; es besteht jedoch grundsätzlich keine Verkaufsbereitschaft. Zwischen 2013 und 2016 traten in Schirmitz lediglich 13 Veräußerungsfälle von Bauland auf. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen beläuft sich in ähnlicher Höhe. Die grundsätzlich mögliche Nachverdichtung der Wohnbebauung auf großen Grundstücken scheitert ebenso an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Der Leerstand im Ort beläuft sich auf sechs Gebäude, von denen eines nicht bewohnbar ist und unter Denkmalschutz steht. Die anderen fünf Gebäude sind stark renovierungsbedürftig. In allen sechs Fällen sind die privaten Eigentümer weder an einer Renovierung noch an einem Verkauf interessiert. Die sechs Wohngebäude verteilen sich über den gesamten Ort und bilden somit weder in Anzahl noch räumlicher Konzentration eine sanierungsbedürftige Ortslage.

## **2.4 Demografische Entwicklung**

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Schirmitz ist im Zeitraum von 2011 (2.042) bis 2017 (1.985) leicht rückläufig. Die Anzahl der Personen zwischen 50 und 60 Jahren ist im selben Zeitraum von 435 auf 503, die Anzahl der Personen über 65 Jahre von 391 auf 425 gestiegen. Das Durchschnittsalter ist dabei von 42,9 auf 45,4 Jahre gestiegen. Diese demografische Entwicklung bildet sich auch in der Haushaltsstruktur ab: Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich im Zeitraum 2011 - 2017 von 118 auf 274 mehr als verdoppelt.

Bauwillige sind in den vergangenen Jahren in die umgebenden Gemeinden abgewandert, weil die Gemeinde Schirmitz nicht im ausreichenden Umfang geeignete und preislich konkurrenzfähige Parzellen hat anbieten können. Wie es sich in der demografischen Entwicklung der Gemeinde und der Nachbargemeinden zeigt, waren und sind hiervon besonders junge Familien betroffen. Die Ausweisung eines Neubaugebietes ist für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich. Dies trägt auch zur Sicherung der öffentlichen Infrastruktur bei und wirkt den negativen Folgen des demografischen Wandels entgegen.

## **2.5 Baulandbedarf**

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Schirmitz stagniert seit vielen Jahren. Mangels verfügbarer Flächen konnten seit 2000 keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über das Baugebiet „Bachstraße I“ vom 16.07.2019 wurden nach 19 Jahren erstmals wieder sechs Bauparzellen bereitgestellt, die sich im Eigentum eines Projektträgers befinden. Die Nachfrage nach diesen Bauplätzen übersteigt das Angebot nach Angaben des Projektträgers um ein Mehrfaches. Der Gemeinde Schirmitz liegen seit Bekanntmachung der Planungsabsicht für das Wohngebiet „Gladiolenweg“ 151 schriftliche Bewerbungen (Stand: 04.02.2020) für den Erwerb eines Baugrundstücks vor.

Die Gemeinde Schirmitz verfügt derzeit über kein weiteres Bauland im gemeindlichen Eigentum. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nutzbarmachung von Flächen in den bestehenden Baugebieten sind ausgeschöpft. Die Potenziale der Innenentwicklung sind nicht nutzbar, da wegen gegenläufiger Interessen der Grundstückseigentümer die geplante bauliche Entwicklung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Alternative Standorte für ein Wohngebiet liegen mangels Flächenverfügbarkeit nicht vor. Die Gemeinde Schirmitz hat vor den Grunderwerbsverhandlungen den Standort der Flächennutzungsplanänderung geprüft und unter den Gesichtspunkten von Erschließung, räumlicher Lage, Zuschnitt und möglichen Nutzungskonflikten für grundsätzlich gut geeignet erachtet. Nachdem die Gemeinde Eigentümerin aller Grundstücke im geplanten Baugebiet „Gladiolenweg“ ist und beabsichtigt, die Bauparzellen nur unter dem Vorbehalt einer Bauverpflichtung zu verkaufen, ist nicht zu befürchten, dass sich die unerwünschten baustrukturellen Entwicklungen der vergangenen 30 Jahren wiederholen.

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **3.1 Planungskonzept und Erschließung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum. Der durch das Wohngebiet zusätzlich verursachte Verkehr kann vom bestehenden innerörtlichen Straßennetz aufgenommen werden. Weitere Wegeverbindungen im Nordosten und Südosten binden das Wohngebiet an die angrenzende Wohnbebauung an bzw. ermöglichen den Zugang zur freien Landschaft. Die Linienführung der Straßen orientiert sich an der erforderlichen abwassermäßigen Erschließung, die dem topografischen Gefälle von West nach Ost folgt. Das Plangebiet kann im Trennsystem erschlossen werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schirmitz ist besonders bei jungen Familien als sehr hoch einzuschätzen. Für die Bauparzellen wird deshalb überwiegend eine für diese Zielgruppe geeignete Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Die Tiefe des Plangebietes lässt die Entwicklung von fünf Reihen Bauparzellen zu. Am effektivsten ist daher die Erschließung über eine Schleifen- bzw. Ringstraße, die im Nordwesten des Plangebietes an den Gladiolenweg und die Verlängerung der Blumenstraße angeschlossen wird. Die Erschließung der hintersten Bauplätze erfolgt über Stichstraßen. Im Ergebnis entstehen somit 43 Parzellen für Einzelhäuser und sechs Parzellen für Doppelhaushälften.

Das Bebauungs- und Verkehrskonzept erlaubt grundsätzlich langfristig die Weiterentwicklung der Bebauung nach Südwesten. Im Süden des Geltungsbereichs wird ein grün gestalteter Ortsrand entwickelt, der die Grenze der Bebauung bildet und das Baugebiet in die Landschaft einbindet.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Es schließt an die bestehenden allgemeinen Wohngebiete an und fügt sich in das städtebauliche Gefüge ein. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Um die ausschließliche Wohnnutzung im Geltungsbereich sicherzustellen, ist der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich. Die Beschränkung auf nur eine Wohneinheit je Wohngebäude trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum für Familien zu entwickeln.



### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7 festgesetzt. Beide Werte liegen unterhalb der zulässigen Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die lockere Bebauung nimmt den Charakter des angrenzenden Wohngebietes auf. Damit wird zugleich eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus werden die zulässigen Gebäudetypen und Dachformen kaum eingeschränkt, um insbesondere jungen Familien etwa die Errichtung standardisierter Fertighäuser zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhen sind über die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe zum jeweiligen Gebäudetyp über Bezugshöhe Straßenniveau an der Mitte der zufahrtsseitigen Grundstücksgrenze begrenzt. Um die bestehende Bebauung auf den benachbarten Grundstücken nördlich des Geltungsbereichs nicht zu beeinträchtigen, darf das bebaubare Gelände der angrenzenden Bauparzellen deren Geländehöhe nicht übersteigen. Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich Größe und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

### **3.4 Bauweise**

Um das Wohngebiet an die bestehende Bebauung anzupassen, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Diese Bauweise entspricht auch der Nachfrage im geplanten Baugebiet. Nachdem die Gemeinde an einer zügigen und vollständigen Bebauung der Grundstücke interessiert ist, wird auf die Planung verdichteter Wohnformen wie etwa Reihenhäuser verzichtet. Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind in Art. 6 BayBO geregelt. Damit können negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der Grundflächenzahl durch Baugrenzen für Wohngebäude und Nebenanlagen festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen weder Hauptgebäude noch Nebenanlagen wie Garagen errichtet werden sollen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass im Süden der Grundstücke größere Gärten und insbesondere an Südrand des Baugebietes ein grüner Ortsrand entstehen können. Die Baugrenzen ermöglichen planerischen Spielraum zur Platzierung und Ausrichtung der Wohngebäude.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich mit einer Gesamtbreite von 7,0 m bzw. 7,5 m an den bestehenden Straße Blumenstraße (8,0 m) und Gladiolenweg (7,5 m). Die Gliederung des Straßenraums weicht von der des angrenzenden Wohngebietes ab, um die Belange von Fußgängern

und Radfahrern, des motorisierten Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Ortsdurchgrünung in zeitgemäßer Form zu berücksichtigen. Der Straßenquerschnitt setzt sich zusammen aus einer 3,5 m breiten Fahrbahn, einem 1,25 m breiten Mehrzweckstreifen und einem 2,25 m breiten baumüberstellten Streifen, der dem Parken und der Durchgrünung dient. Der Begegnungsverkehr von Lkw ist auf Höhe der Grundstückszufahrten problemlos möglich, ebenso die Durchfahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Der baumüberstellte Streifen gliedert den Straßenraum und beruhigt den Verkehr.

Die Erschließungsstraßen im Westen des Geltungsbereichs (Verlängerung der Blumenstraße nach Süden, Anschluss an den Gladiolenweg, Stutzen im Südwesten) werden an den Straßenbestand angepasst und erhalten eine Gesamtbreite von 7,5 m. Der Straßenquerschnitt setzt sich hier zusammen aus einer 3,5 m breiten Fahrbahn, einem 1,75 m breiten Mehrzweckstreifen und einem 2,25 m breiten baumüberstellten Streifen.

Die Stichstraßen zu den hinterliegenden Parzellen sind ohne Wendemöglichkeit für Lkw auf öffentlichem Grund geplant. Für die Müllabfuhr dieser Grundstücke sind Müllsammelplätze an der Erschließungsstraße vorgesehen.

### **3.7 Leitungen, Stromversorgung**

In den Verkehrsflächen wird ausreichend Raum für die unterirdische Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Baugebietes noch aussteht, kann die Verlegung von Leitungen für Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom, Telekommunikation etc. bei Planung und Durchführung des Straßenbaus berücksichtigt werden. Mit Ausnahme der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung können alle Sparten im Mehrzweckstreifen verlegt werden. Eine Aufstellfläche für eine Trafostation ist im Nordosten des Baugebietes vorgesehen.

### **3.8 Entwässerung**

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächen- und Schmutzwasser aus dem Baugebiet begründen sich aus den vorhandenen Kanälen der Gemeinde Schirmitz sowie den topographischen und geologischen Verhältnissen im Umfeld des Planungsgebietes. Das vorliegende Baugrundgutachten (Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 20.02.2020) belegt im geotechnischen Bericht die unzureichende Versickerfähigkeit des Untergrundes. Die erforderlichen Festsetzungen und Vorkehrungen zur Rückhaltung von Niederschlägen werden auf Grundlage dieses Gutachtens getroffen. Die Regenrückhaltung wird auf dem benachbarten Grundstück FlNr. 656 der Gemarkung Schirmitz vorgenommen, wo die vorhandenen Weiher für die Rückhaltung ertüchtigt werden. Die Kapazitäten der Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in der Bachstraße sind im Ergebnis der Berechnungen des beauftragten Ingenieurbüros ausreichend. Unabhängig davon sind auf allen Bauparzellen Zisternen vorgesehen, die zur Bewässerung der Gärten und zur Verwendung von Brauchwasser genutzt werden können. Die Planung der Regen- und Schmutzwasserkanäle, der Revisionschächte sowie der Wasserversorgung wird im weiteren Fortgang der Erschließungsplanung mit der Gemeinde Schirmitz abgestimmt.

### **3.9 Freiflächen und Grünordnung**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Durchgrünung des Wohngebietes auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit gebietsheimischen Gehölzen gewährleistet. Entlang der Erschließungsstraße werden Bäume 2. Ordnung gepflanzt. Die gebotenen Pflanzungen von je einem Hochstamm pro Bauparzelle und 2 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> entsprechen der ortsüblichen Durchgrünung. Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie Steinfelder weder zu einem harmonischen, naturgemäßen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht. Im Interesse einer zügigen und vollständigen Durchgrünung sind die Pflanzungen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen.

Auf den Bauparzellen an der südlichen Grenze des Plangebietes wird zur Gestaltung des Ortsrandes jeweils ein zusätzlicher Obstbaum festgesetzt. Damit können ein grüner Ortsrand und ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft hergestellt werden.

### **3.10 Fassadengestaltung**

Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

### **3.11 Dächer**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen je Gebäudetyp sind in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus werden die zulässigen Dachformen kaum eingeschränkt, um insbesondere jungen Familien die Errichtung standardisierter Fertighäuser zu ermöglichen. Um dennoch ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, sind die Dächer mit Pfannen oder Ziegeln in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu decken. Flach geneigte Dächer und untergeordnete Bauteile können auch mit Blech eingedeckt werden. Darüber hinaus sind begrünte Dächer zulässig, insbesondere auf Flachdächern, Pultdächern und flach geneigten Satteldächern.

### **3.12 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen bzw. Carports auf den Parzellen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei ist zur Straße hin ein erforderlicher Stauraum von 5,5 m einzuhalten, der frei zu halten ist, und als Stellplatz für Besucher genutzt werden kann. Auf jeder Parzelle sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz finden weiterhin Anwendung.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen bzw. Carports wird auf 3,0 m über Bezugshöhe Straße in der Mitte der Zufahrt begrenzt. Die Größe der Garagen berücksichtigt die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO. Für ein harmonisches Erscheinungsbild sind die Garagen bzw.

Carports in ihrer Gestaltung an das Wohngebäude anzupassen; bei Satteldächern aneinander gebauten Grenzgaragen besteht die Pflicht, die Dachneigung der später gebauten Garage an die bereits bestehende Garage anzupassen.

Auf bestimmten Parzellen dürfen Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m und einer Länge bis 6,0 m die Baugrenzen überschreiten. Damit wird es in beengten Fällen ermöglicht, das Wohngebäude durch transparente Bauteile bei Bedarf auch über die Baugrenzen hinaus nutzen zu können. Zum Schutz der Nachbarn ist dabei ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

### **3.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenlage der Wohngebäude, Garagen bzw. Carports und Gärten an das bestehende Gelände und die bestehende Bebauung angepasst. Die Höhenlage des bebaubaren Geländes entspricht weitgehend der der angrenzenden Bebauung und darf diese an den Grundstücksgrenzen nicht übersteigen. In der Regel reichen Aufschüttungen bis zu 1 m aus, um Gelände und Erschließung einander anzupassen. Die zulässige maximale Aufschüttung von 4,0 m über Urgelände auf den Parzellen 15, 16, 17, 18, 35, 36, 37, 38 und 39 im Osten und Südosten des Geltungsbereichs ist erforderlich, um aufwändige technische Anlagen zur Abwasserentsorgung zu vermeiden. Mit der im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung geplanten Modellierung des Geländes kann ein weitgehender Erdmassenausgleich und damit eine wirtschaftliche Lösung erreicht werden.

### **3.14 Einfriedungen**

Die getroffenen Festsetzungen stellen ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen sicher und gewährleisten, dass die Einfriedungen für Kleintiere wie Mäuse und Igel durchlässig sind. Mit dem Verbot von Türen in Zäunen, die direkt an landwirtschaftliche Flächen grenzen, soll verhindert werden, dass dort ungehindert und widerrechtlich Gegenstände oder Abfälle abgelagert werden.

### **3.15 Altablagerungen und Altstandorte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt. Die einschlägigen Regelungen des Bodenschutzgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan wiedergegeben.

### **3.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 wird sichergestellt, dass maximal die Hälfte der Baugrundstücke versiegelt werden kann. Damit liegt

eine geringe Eingriffsintensität (Kategorie B) vor.

Der Geltungsbereich ist für die Umwelt und ihre Schutzgüter von geringer Bedeutung (Kategorie I). Es liegt die Fallkonstellation eines niedrigen bis mittleren Nutzungsgrades über einem Gebiet geringer Bedeutung für die Umwelt und ihre Schutzgüter (B I) vor. Die bauliche Nutzung des Wohngebietes ermöglicht es, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu treffen. Aus der Faktorenspanne kommt daher ein unterer Wert zur Anwendung.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
B I	34.915 m <sup>2</sup>	0,3	10.475 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>34.915 m<sup>2</sup></b>		<b>10.475 m<sup>2</sup></b>

Damit sind für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ 10.475 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in 100-300 m Entfernung zum Geltungsbereich auf Teilflächen der Grundstücke 656/191 und 656/192, beide Gemarkung Schirmitz, durchgeführt, die die Gemeinde Schirmitz aus ihrem Eigentum bereitstellt. Ziel ist die Entwicklung eines Lebensraumkomplexes, der ein weites Spektrum von nassen bis zu trocken-mageren Standorten umfasst und in besonderem Maße der Wiedervernetzung von Lebensräumen dient. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 10.475 m<sup>2</sup> durchgeführt und umfassen im einzelnen folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: Entwicklung eines naturnahen, lichten Eichenmischwaldes (6.767 m<sup>2</sup>)

- Entnahme von Fichten und Föhren in bemessenem Umfang zur Förderung vorhandener Laubholznaturverjüngung
- Unterpflanzung des östlichen Waldrandes mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern des Herkunftsgebietes Ostbayerisches Bergland
- Entwicklung eines mageren, trockenen Waldsaums durch Beseitigung verschattender Bäume am Westrand des Bestandes
- Entwicklung von Biotopbäumen
- Anlage von Habitatelelementen, z.B. für Zauneidechsen

Maßnahme 2: Herstellung eines gestuften Waldmantels (427 m<sup>2</sup>)

- Gruppenweise Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern des Herkunftsgebietes Ostbayerisches Bergland
- Entwicklung eines Krautsaums über gelenkte Sukzession, Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf

Maßnahme 3: Grünlandextensivierung (881 m<sup>2</sup>)

- Entwicklung von artenreichem Grünland durch zweischürige Früh-Spät-Mahd (Ende Mai, Anfang September) in den ersten fünf Jahren ohne Düngung; Abfuhr und ggf. Verwertung des Mähguts
- Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland durch einschürige Mahd (September) nach fünf Jahren ohne Düngung; Abfuhr und ggf. Verwertung des Mähguts

Maßnahme 4: Pflege und Entwicklung eines Feuchtlebensraumkomplexes (136 m<sup>2</sup>)

- Entwicklung und Pflege von feuchtem Extensivgrünland und Hochstaudenfluren durch Pflegemahd im Abstand von 1-3 Jahren nach Bedarf

- Pflege von Feuchtgehölzen und Röhricht durch Stockhieb und Pflegemahd im Abstand von 5-10 Jahren nach Bedarf (781 m<sup>2</sup> – nicht anrechenbar, da schutzwürdiger Biotop 6339-1022)

Maßnahme 5: Entwicklung naturnaher Stillgewässer mit Flachwasser- und Verlandungszonen (2.264 m<sup>2</sup>)

- Entfernen des Fischbesatzes
- Entwicklung von Flachwasser- und Verlandungszonen durch Modellierung der Ufer und Weihersohle
- Vegetationsentwicklung über Sukzession und ggf. Initialpflanzung.

Mit den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am Südrand des Geltungsbereichs wird darüber hinaus die Grundlage für die Entwicklung eines begrünten Ortsrandes geschaffen, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist.

### **3.17 Besonderer Artenschutz**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich, des Fehlens geeigneter Gehölze, Wasserflächen und Kleinstrukturen sowie der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung im Umfeld ist von keinen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich auszugehen. Das Planungsgebiet kann allenfalls einigen Arten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen. Geringfügige Störungen bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.