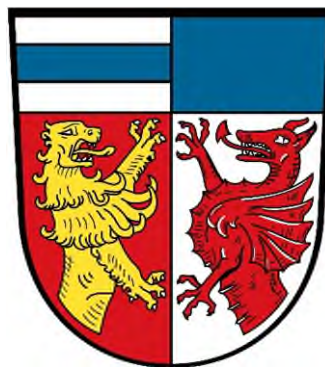


# GEMEINDE SCHIRMITZ

## Bebauungsplan „Im Gwend“




## Begründung Stand 09.05.2022

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 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. Bis zur Ausweisung des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ im Jahr 2020 verfügte die Gemeinde Schirmitz in den vergangenen 20 Jahren 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. Alle Bauparzellen des Baugebiets „Gladiolenweg“ sind an Bauwerber verkauft. Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ ist die Ausweisung von Baugebieten für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum weiterhin unumgänglich.

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2021 am 23.06.2021, dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz, wurde die beschränkte zeitliche Gültigkeit des § 13b BauGB verlängert. Dieser regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens im Außenbereich analog zum § 13a BauGB mit einer Frist bis zum 31.12.2022 (Aufstellungsbeschluss) bzw. zum 31.12.2024 (Satzungsbeschluss). Um § 13b BauGB anzuwenden, muss das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfassen, sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.

Der Geltungsbereich schließt sich auf 300 m Länge an das neu entstandene Wohngebiet „Gladiolenweg“ im Norden an. Die Erschließung dieses Wohngebiets ist abgeschlossen; für 20 Bauvorhaben liegen bereits Bauanträge vor. Fünf der elf Parzellen am Südrand werden heuer bebaut; das erste Wohnhaus ist bereits fertiggestellt und wird noch im März 2022 bezogen. Mit dem Anschluss an die geschlossene Bebauung im Norden, der Festsetzung eines reinen Wohngebiets und der Größe des Geltungsbereichs von 26.095 m<sup>2</sup> bei einer Grundflächenzahl von 0,35 erfüllt der Bebauungsplan „Im Gwend“ diese Voraussetzungen. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan 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 § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Abs. 1 BImSchG liegen nicht vor. Im vorliegenden Fall wendet die Gemeinde Schirmitz daher das Verfahren nach § 13b BauGB an.

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.

### **1.2 Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Plangebiet schließt sich als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche auf 300 m Länge an das neu entstandene Wohngebiet „Gladiolenweg“ im Norden an. Im Osten grenzt das Plangebiet an schutzwürdige Biotop um eine Weiherkette an, im Westen an einen 3-5 m breiten Ranken. Südlich des Planungsgebiets setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Das Plangebiet liegt

auf einer flachen Kuppe (429 bis 431 m NN) und fällt nach Westen auf 423 m NN und nach Osten auf 419 m NN ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gwend“ liegt am östlichen Ortsrand von Schirmitz. Das Plangebiet hat eine Größe von 26.095 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurnummer 635 der Gemarkung Schirmitz.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Osten: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 649 Teilfl., 648 und 637 Teilfl., im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit schutzwürdigen Biotopen dargestellt
- Süden: Grundstück Flurnummer 637 Gemarkung Schirmitz, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Westen: Grundstücke Flurnummern Gemarkung Schirmitz 571, 480/2, 480 und 634 Teilfl., im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Norden: Grundstück Flurnummer 634 Teilfl. Gemarkung Schirmitz, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ mit den Flurnummern Gemarkung Schirmitz 633/9, 633, 633/35, 633/36, 633/37, 633/38, 633/39, 633/40, 633/41, 633/42, 633/2 Teilfl., 633/43 und 633/44, im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

### **1.3 Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gwend“ liegt am östlichen Ortsrand von Schirmitz. Das im Norden angrenzende Wohngebiet „Gladiolenweg“ befindet sich seit Herbst 2021 in der baulichen Umsetzung. 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, im Westen an einen 3-5 m breiten, nährstoffreichen Ranken, der mit einzelnen jungen Eichen bestockt ist.

## **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 (6. Änderung vom 08.06.2020) 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 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b bzw. § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 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 waren seit Rechtskraft der Bebauungspläne „Bergstraße“ (1992) und „Heckenweg II“ (2000) fast 20 Jahre lang keine weiteren Baugebiete ausgewiesen worden. 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 zehn Parzellen noch unbebaut. Auch hier zeigen die privaten Eigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft.

Außerhalb dieser beiden Baugebiete gibt es in Schirmitz weitere 62 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 zwei nicht bewohnbar sind. Die anderen vier 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.

Mit Inkrafttreten der Baugebiete „Bachstraße I“ (2019) und „Gladiolenweg“ (2020) wurden nach 19 Jahren erstmals wieder sechs bzw. 49 Wohnbauparzellen bereitgestellt. Alle Parzellen sind inzwischen an Bauwerber verkauft worden.

## 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. Diese Gruppe zeigte auch bei den angebotenen Parzellen des Wohngebiets „Gladiolenweg“ die größte Nachfrage. Die Ausweisung eines weiteren Neubaugebiets ist somit 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.

Über die Interessen junger Familien an geeignetem Wohnraum hinaus sind jedoch auch die Belange alleinstehender, älterer oder behinderter Personen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sind auch kleinere und barrierefreie Wohneinheiten in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Diesen Belangen wird mit der Errichtung entsprechender Mehrfamilienhäuser in der Bauerngasse und der Weidener Straße Rechnung getragen.

## 2.5 Baulandbedarf

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Schirmitz war im Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2019 fast vollständig zum Erliegen gekommen. Mangels verfügbarer Flächen konnten seit 2000 keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden. Mit Inkrafttreten der Bebauungspläne „Bachstraße I“ und „Gladiolenweg“ wurden nach 19 Jahren erstmals wieder sechs bzw. 49 Bauparzellen bereitgestellt. Die Nachfrage nach diesen Bauplätzen überstieg das Angebot nach Angaben des Projektträgers und der Gemeinde um ein Mehrfaches. In der Gemeinde Schirmitz wurden seit Bekanntmachung der Planungsabsicht für das Wohngebiet „Im Gwend“ 125 Bewerbungen für den Erwerb eines Baugrundstücks registriert.

Die Gemeinde Schirmitz hat im Februar 2022 alle Eigentümer von erschlossenen, bebaubaren, aber noch nicht bebauten Grundstücken in der Gemeinde Schirmitz persönlich angeschrieben. Unbebaute Bauparzellen von Eigentümern, die unmittelbar an deren bewohnte Grundstücke angrenzen und als wirtschaftliche Einheiten genutzt werden, etwa als mit dem Wohngrundstück verbundener Garten, blieben dabei unberücksichtigt. Insgesamt wurden 44 Eigentümer angeschrieben und zu ihrer Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung ihrer 72 unbebauten Grundstücke befragt (gewünschtes Rücklaufdatum 25.02.2022). In allen der bislang eingegangenen 28 Rückmeldungen haben die Eigentümer kein Interesse an einem Verkauf oder einer Bebauung ihrer Grundstücke gezeigt.

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.

Die Gemeinde Schirmitz verfügt derzeit über kein weiteres Bauland im gemeindlichen Eigentum. Alternative Standorte für ein Wohngebiet liegen mangels Flächenverfügbarkeit nicht vor. Die Gemeinde Schirmitz hat vor den Grunderwerbsverhandlungen den Standort des Bebauungsplans 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 „Im Gwend“ 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 Bebauungsplans ist die Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum. Der durch das Wohngebiet zusätzlich verursachte Verkehr kann über die Blumenstraße, den Lupinenweg und den Margeritenweg vom bestehenden innerörtlichen Straßennetz aufgenommen werden. Eine Wegeverbindung im Südwesten und eine Grünfläche im Südosten 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 Plangebiets lässt die Entwicklung von drei Reihen Bauparzellen zu. Am effektivsten ist daher die Erschließung über eine Schleifen- bzw. Ringstraße, die im Nordwesten bzw. Nordosten des Plangebiets an die Blumenstraße und den Margeritenweg angeschlossen wird. Die Erschließung der Bauplätze in der südlichsten Reihe erfolgt über Stichstraßen. Im Ergebnis entstehen somit 35 Parzellen für Einzelhäuser.

Das Bebauungs- und Verkehrskonzept erlaubt grundsätzlich langfristig die Weiterentwicklung der Bebauung nach Westen. 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 reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Es schließt an das bestehende allgemeine Wohngebiet „Gladiolenweg“ an und fügt sich in das städtebauliche Gefüge ein. Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet wird den Anforderungen des § 13b BauGB entsprochen, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB an die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bindet.

Die eingereichten Anträge auf Baugenehmigung im Baugebiet „Gladiolenweg“ belegen eine Nachfrage der Bauwerber an eine zweite Wohneinheit im Wohngebäude. Um die Versorgung der

nächsten Verwandten, etwa alleinstehender Elternteile, mit Wohnraum zu ermöglichen, werden in den Wohngebäuden des Bebauungsplans „Im Gwend“ bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Den Erfahrungen der Gemeinde Schirmitz nach ist hiermit nicht die Absicht einer unerwünschten gewerblichen Vermietung an Dritte verbunden.

### **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 und entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebiets „Gladiolenweg“. Die lockere Bebauung nimmt damit den Charakter des angrenzenden Wohngebiets auf. Damit wird zugleich eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets 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, ist das Gelände der angrenzenden Bauparzellen 1 bis 12 höhenmäßig an die nördlich gelegenen Grundstücke anzupassen. 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 angrenzende Bebauung anzupassen, sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Diese Bauweise entspricht auch der konkreten Nachfrage in der Gemeinde Schirmitz. 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 oder Carports errichtet werden sollen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass im Süden der Grundstücke größere Gärten und insbesondere an Südrand des Baugebiets ein grüner Ortsrand entstehen können. Die weit gefassten Baugrenzen ermöglichen planerischen Spielraum zur Platzierung und Ausrichtung der Wohngebäude.

### 3.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich mit einer Gesamtbreite von regelmäßig 7,0 m an den bestehenden Straßen Margeritenweg und Lupinenweg. Querschnitt und Gliederung des Straßenraums berücksichtigen die Belange von Fußgängern und Radfahrern, des motorisierten Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Ortsdurchgrünung in zeitgemäßer Form. Mit Ausnahme der Fortsetzung der Blumenstraße setzt sich der Straßenquerschnitt 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 Verlängerung der Blumenstraße im Westen des Geltungsbereichs erhält in Anpassung an deren Querschnitt im Baugebiet „Gladiolenweg“ 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 Wendestellen im Westen und Osten des Geltungsbereichs entsprechen in ihrer Ausgestaltung dem geforderten Flächenbedarf der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für dreiaxlige Müllfahrzeuge bis 10,00 m Länge. 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. Mit der Straße am Westrand des Geltungsbereichs wird erstmalig eine durchgängige Wegeverbindung zwischen der Blumenstraße am Ortsrand von Schirmitz und dem öffentlichen Feldweg FlNr. 571 hergestellt.

### 3.7 Leitungen, Stromversorgung

In den Verkehrsflächen wird ausreichend Raum für die unterirdische Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Baugebiets 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.

### 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 Planungsgebiets. Das für das benachbarte Baugebiet „Gladiolenweg“ vorgelegte Baugrundgutachten (Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 20.02.2020) belegt im geotechnischen Bericht die unzureichende Versickerfähigkeit des Untergrunds. 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 bereits für die Rückhaltung des Regenwassers aus dem Baugebiet „Gladiolenweg“ ertüchtigt wurden. Die Planung der Regen- und Schmutzwasserkanäle, der Revisionsschächte sowie der Wasserversorgung wird im Rahmen der anstehenden



Erschließungsplanung mit der Gemeinde Schirmitz abgestimmt. Unabhängig davon sind auf allen Bauparzellen Zisternen vorgesehen, die zur Bewässerung der Gärten und zur Verwendung von Brauchwasser genutzt werden können.

### **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 für bauliche Anlagen zu errichten. Auf den Bauparzellen 2 und 12 sind darüber hinaus auch Grenzen für Nebenanlagen festgesetzt, um Garagen bzw. Carports aufgrund der örtlichen Situation auch im Anschluss an benachbarte Garagen (Parzelle 2) oder an der Grenze zu unbebaubaren Grundstücken (Parzelle 12) anlegen zu können. Stets ist zur Straße hin ein erforderlicher Stauraum von 5,5 m einzuhalten, der

freizuhalten 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.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO ist für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe der Garagen nicht das natürliche Gelände, sondern das Straßenniveau an der zufahrtsseitigen Grundstücksgrenze maßgeblich. 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.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenlage der Wohngebäude, Garagen bzw. Carports und Gärten an das bestehende Gelände, die angrenzende Bebauung und die Verkehrsflächen 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 10, 11, 12, 23, 24 und 25 im Osten des Geltungsbereichs ist erforderlich, um aufwändige technische Anlagen zur Abwasserentsorgung zu vermeiden. Freiliegende Kellergeschosse verhindern eine harmonische und gleichmäßige Gestaltung der Geländeoberfläche im Baugebiet und sind daher unzulässig. Mit der im Rahmen der 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**

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die

aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht für den Bebauungsplan „Im Gwend“ mit einem Geltungsbereich von 26.095 m<sup>2</sup> bei einer Grundflächenzahl von 0,35 kein Ausgleichsbedarf.

Die getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am Südrand des Geltungsbereichs binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein und tragen zur Entwicklung eines begrünten Ortsrandes bei, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist. Mit den getroffenen Festsetzungen für Bepflanzungen und die gärtnerische Gestaltung wird eine ausreichende und frühzeitige Durchgrünung des Wohngebiets mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gewährleistet. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

### **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.