

# MARKT THALMÄSSING



BEBAUUNGSPLAN EYSÖLDEN NR. 6  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNGEBIET

**„AN DER PYRASER STRASSE“**

## BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 14.02.2023

*[Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 13.09.2022 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	4
1.3	Verfahren .....	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	7
<b>3</b>	<b>Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf</b> .....	<b>8</b>
3.1	Strukturdaten der Gemeinde .....	8
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien .....	12
3.3	Ermittlung des Wohnraumbedarfs .....	13
3.4	Bilanzierung und Deckung des Wohnraumbedarfs .....	14
3.5	Fazit zum Baulandbedarf .....	15
<b>4</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>16</b>
4.1	Städtebauliche Konzeption .....	16
4.2	Verkehrerschließung.....	16
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude .....	18
4.6	Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser.....	18
4.7	Freizuhaltende Flächen .....	20
4.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	20
4.9	Immissionsschutz .....	23
4.10	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	24
4.11	Flächennutzung .....	26
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>27</b>
5.1	Entwässerung.....	27
5.2	Wasserversorgung .....	29
5.3	Stromversorgung.....	29
5.4	Telekommunikationsanlagen .....	30
5.5	Abfallentsorgung .....	30

5.6	Durchführung der Erschließung .....	30
<b>6</b>	<b>Natur und Umwelt.....</b>	<b>31</b>
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	31
6.2	Abiotische Schutzgüter.....	32
6.3	Arten und Lebensräume .....	33
6.4	Landschafts- und Ortsbild.....	35
6.5	Sonstige Schutzgüter .....	36
<b>7</b>	<b>Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens.....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>40</b>

## Anlagen

- Anlage 1**    **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Bebauungsplan „An der Pyraser Straße“, ÖkoloG Richard Radle, Dipl.-Biologe, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, aufgestellt am 09.12.2021, Bearbeitungsstand 18.02.2022**
- Anlage 2**    **Auszug aus dem Flächenmanagement der Marktgemeinde Thalmässing; „Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Kommune Thalmässing“**

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Marktgemeinde Thalmässing leben derzeit 5.274 Personen (Stand: 31.12.2020), die sich auf 38 Gemeindeteile verteilen. Eysölden bildet mit 786 Einwohnern den zweitgrößten Ortsteil der Marktgemeinde nach dem Hauptort Thalmässing mit 1.894 Einwohnern.<sup>1</sup>

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in den vergangenen Jahren wurden im Hauptort Thalmässing zuletzt 2017 im Bereich des Baugebietes „An der Leiten“ neue Wohnbauflächen erschlossen. Diese sind bereits vollständig verkauft und größtenteils bebaut. Im Ortsteil Eysölden wurden zuletzt im Zeitraum 2019/2020 das Wohngebiet „Letten“ mit 8 Bauplätzen und der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes „Mittelsteig“ mit 18 Bauplätzen erschlossen. Alle Bauplätze in diesen Baugebieten sind ebenfalls bereits verkauft.

Dennoch verzeichnet der Markt Thalmässing nach wie vor eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Wohnbauland, auch von zuziehenden Bürgern. Diese ist unter anderem durch die Nähe zur Autobahn A 9 zu erklären, die den Standort vor allem für Berufspendler in die Regionen Nürnberg im Norden sowie Ingolstadt im Süden attraktiv macht.

Nachdem der Gemeinde aktuell keine erschlossenen Bauparzellen mehr zum Verkauf zur Verfügung stehen und die Nachfrage nicht alleine auf dem Weg der Innentwicklung gedeckt werden kann, hat der Marktgemeinderat den Beschluss gefasst, in Eysölden ein weiteres Wohnbaugebiet mit 12 Bauplätzen als Abrundung des nordöstlichen Ortsrands zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist, auch in Zukunft Bauland für bauwillige Bürger – sowohl ortsansässige als auch zuziehende – anbieten zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes geschaffen werden.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Baugebiet „An der Pyraser Straße“ liegt im Nordosten von Eysölden und schließt hier die Lücke zwischen der bestehenden (Wohn-)Bebauung des Ortsteils im Süden und einem (überwiegend für Wohnen genutzten) Aussiedlerhof im Norden. Im Westen grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße RH 24 („Pyraser Straße“), im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“ umfasst eine Fläche von 1,07 ha. Er beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern Fl.-Nrn. 311, 312 (Teilfläche) und 313 der Gemarkung Eysölden, Markt Thalmässing, Landkreis Roth.

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Südwesten geneigten Hang, die Geländehöhe fällt von ca. 433,5 m ü. NN im Nordosten auf ca. 425,5 m ü. NN im Südwesten des Geltungsbereichs. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 5 – 8 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bisher überwiegend als Grünland bewirtschaftet.

---

<sup>1</sup> Internetauftritt der Marktgemeinde Thalmässing, [www.thalmaessing.de](http://www.thalmaessing.de), aufgerufen am 23.03.2022

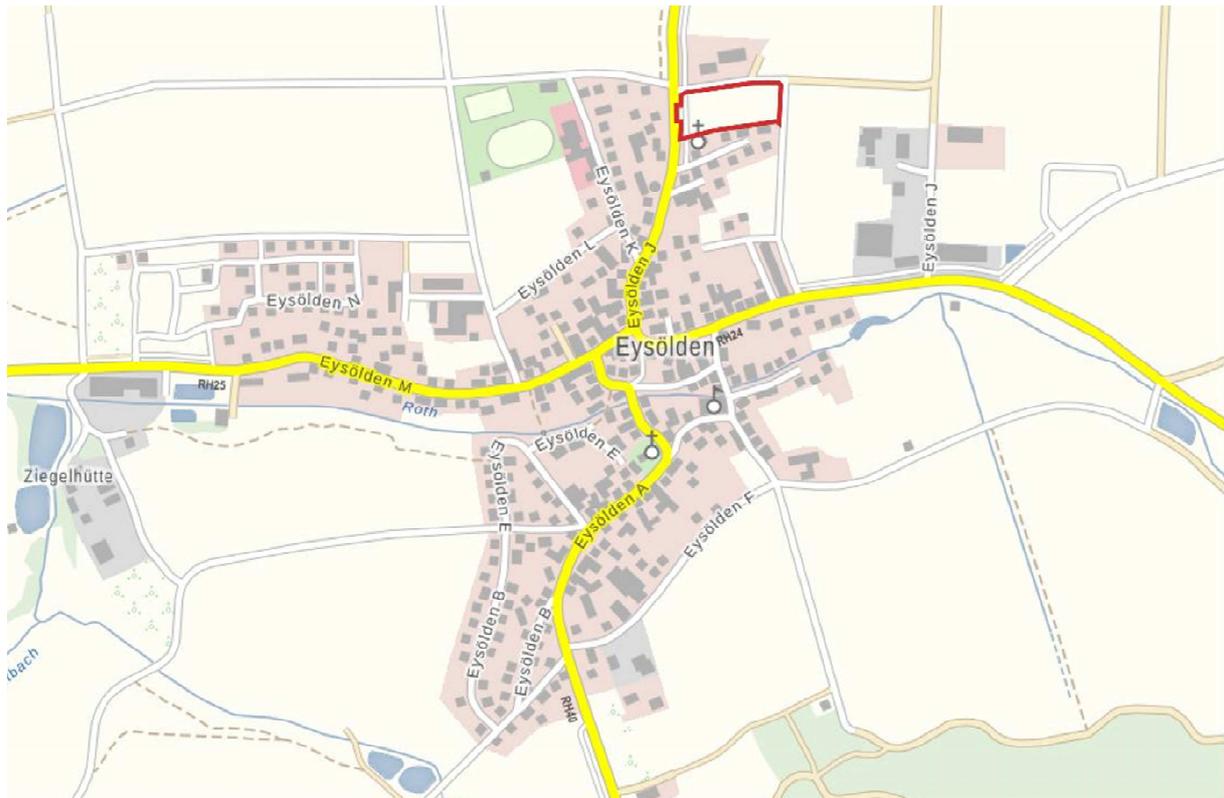


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Nordosten von Eysölden (ohne Maßstab)

### 1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>  
(Netto-Baufläche x GRZ: 8.509 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.552,7 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung nochmals (geringfügig) geändert wurde, erfolgte eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt der Markt Thalmässing am südlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7). Thalmässing ist zentralörtlich als Kleinzentrum eingestuft und liegt in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Hinsichtlich der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt Thalmässing im Übergangsbereich zwischen „intensiver Landnutzung“ und „kleinräumigen vielfältigen Nutzungen“, wobei das Umfeld des Ortsteils Eysölden der „intensiven Landnutzung“ zugeordnet wird (vgl. Begründungskarte zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung, RP 7).

Der Planungsraum liegt im Naturraum ‚Vorland der Südlichen Frankenalb‘ in der Untereinheit ‚Vorland der Anlauteralb‘ (110.4). Der überwiegende Teil der Marktgemeinde Thalmässing liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Der Ortsteil Eysölden liegt nördlich außerhalb des Naturparks.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben dem Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)*

Der Markt Thalmässing ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Durch ein aktives Flächenmanagement konnten in der Vergangenheit bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt werden, weitere sind für die Zukunft geplant. Die aktuell hohe Baulandnachfrage kann jedoch nicht alleine auf dem Wege der Innenentwicklung erfüllt werden (siehe hierzu ausführlich in Kapitel 3).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Thalmässing ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Abweichend von dieser Darstellung soll das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Markt Thalmässing sieht deshalb von einer FNP-Änderung im Parallelverfahren ab. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan des Marktes Thalmässing, Ortsteil Eysölden  
(ohne Maßstab, Geltungsbereich rot hervorgehoben)

### 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. anderweitigen Schutzgebietsausweisungen.

Der großräumige Naturpark „Altmühltal“ beginnt ca. 370 m südöstlich des Geltungsbereichs und ist von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 6 „Natur und Umwelt“ zu entnehmen.

### 3 Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

#### 3.1 Strukturdaten der Gemeinde

##### *Aktueller Bevölkerungsstand*

In der Marktgemeinde Thalmässing leben aktuell insgesamt 5.303 Personen, die sich auf 38 Gemeindeteile verteilen (Stand 31.12.2021). Eysölden bildet mit 786 Einwohnern den zweitgrößten Gemeindeteil nach dem Hauptort Thalmässing mit 1.894 Einwohnern.

Nachfolgend sind die aktuellen Einwohnerzahlen der acht größten Gemeindeteile (mit mindestens 100 Einwohnern) dargestellt:

Alfershausen	403	Einwohner
Aue	126	Einwohner
Eysölden	786	Einwohner
Kleinhöbing	100	Einwohner
Offenbau	416	Einwohner
Pyras	223	Einwohner
Ruppmannsburg	118	Einwohner
Thalmässing	1894	Einwohner

##### *Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit*

In Abbildung 3 ist die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde im Zeitraum von 2011 bis 2020 dargestellt. Hieraus ist ersichtlich, dass die Bevölkerung von Thalmässing nach vorherigen Schwankungsbewegungen seit 2017 ein stetiges und kontinuierliches Wachstum verzeichnet.

Im Gesamtsaldo stieg die Bevölkerung im angegebenen Zeitraum seit 2011 um 97 Personen, was einer Zunahme von circa 1,9 % in zehn Jahren entspricht.

Betrachtet man nur den Zeitraum des stetigen Wachstums von 2017 bis 2020, ergibt sich ein Zuwachs von 138 Personen respektive 2,6 % in nur 4 Jahren.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2011	5 177	- 23	-0,4
2012	5 155	- 22	-0,4
2013	5 172	17	0,3
2014	5 190	18	0,3
2015	5 151	- 39	-0,8
2016	5 118	- 33	-0,6
2017	5 138	20	0,4
2018	5 203	65	1,3
2019	5 217	14	0,3
2020	5 274	57	1,1

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Thalmässing von 2011 bis 2020  
(aus: Statistik Kommunal 2021<sup>2)</sup>)

Insgesamt zeigt sich eine positive Entwicklung des Bevölkerungsstandes in der Marktgemeinde. Auf eine positive Entwicklung der Wirtschaftsleistung im ländlichen Raum weisen auch die erhobenen Zahlen der am Wohnort Beschäftigten hin, die in den vergangenen Jahren ebenfalls zugenommen haben.<sup>3</sup>

#### *Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik*

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für den Markt Thalmässing auch zukünftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 5.217 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Kommune ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 5.500 Einwohner im Jahr 2039 erwartet. Die wesentlichen Demographischen Indikatoren der Vorausberechnung sind der Abbildung 4 zu entnehmen.

<b>Bevölkerung</b>		
Bevölkerung insgesamt	<b>2019</b>	5 217
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2029</b>	5 400
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2039</b>	5 500
<b>Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent</b>		
Insgesamt		6,0
unter 18-Jährige		8,5
18- bis unter 40-Jährige		-10,5
40- bis unter 65-Jährige		-4,2
65-Jährige oder Ältere		39,7

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Thalmässing bis 2039  
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Thalmässing<sup>4</sup>)

<sup>2</sup> Statistik kommunal 2021, Markt Thalmässing, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

<sup>3</sup> Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015; Statistik kommunal 2021, Markt Thalmässing, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

<sup>4</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Thalmässing, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

**Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth**

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2040 ebenfalls von einer positiven Bevölkerungsentwicklung mit einer Zunahme in Höhe von 2,5 % bis zu 7,5 % gegenüber dem Jahr 2020 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

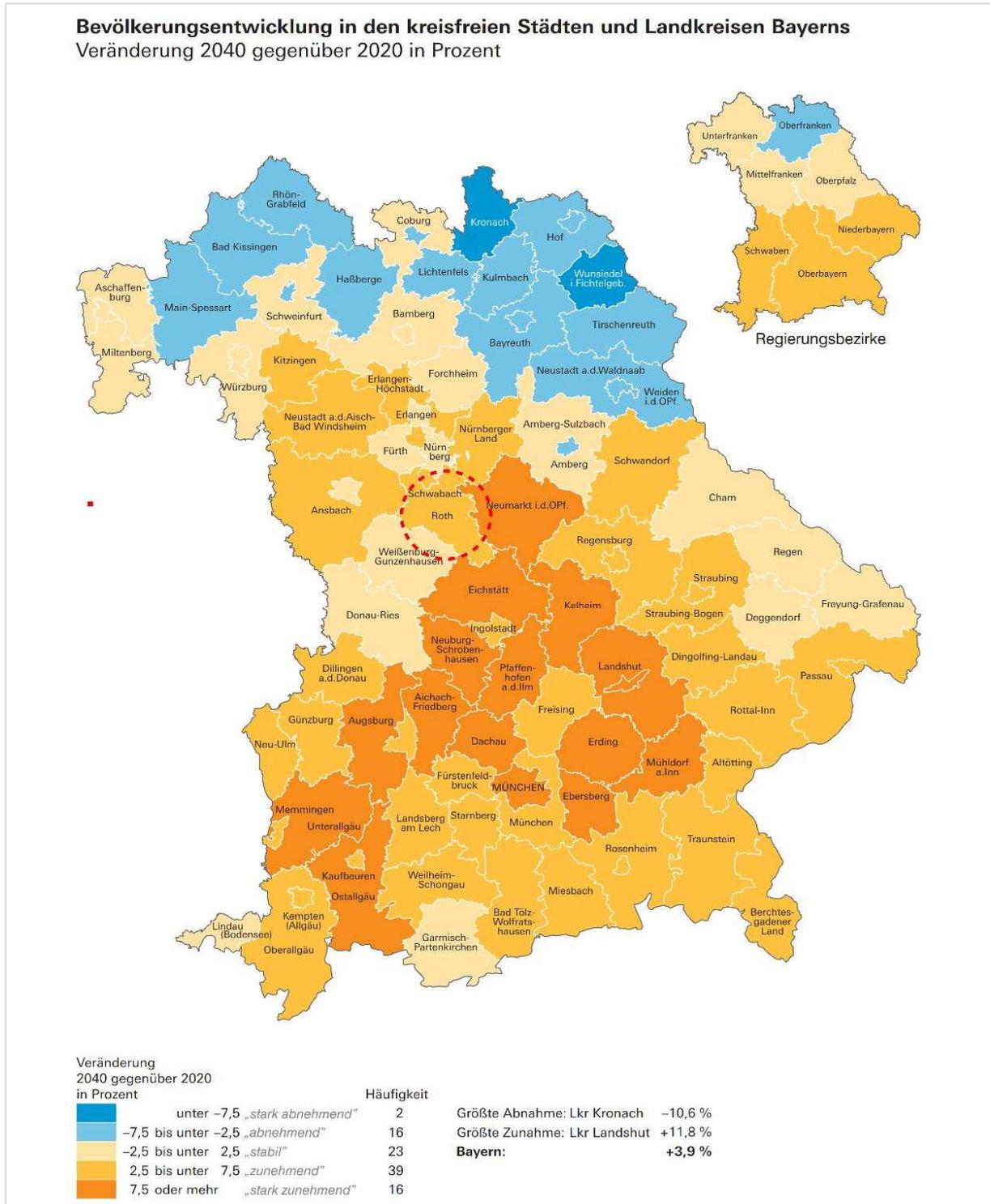


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern<sup>5</sup>)

<sup>5</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

Die positive Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Roth ist insbesondere zurückzuführen auf die Wanderungsgewinne durch die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im regionalen Wirtschaftsraum sowie die gute verkehrliche Anbindung an die Metropolregion Nürnberg sowie den Industriestandort Ingolstadt. Die veränderten Wohn- und Lebensansprüche, sowie bezahlbare Miet- bzw. Baulandpreise ziehen vor allem junge Familien in der Gründungsphase und Eigentumbildung wieder in den ländlichen Teilbereich. Unter dem Aspekt des unzureichenden Wohnraumangebotes der Städte Nürnberg und Ingolstadt ist der Wanderungssaldo für den gesamten Landkreis Roth positiv.<sup>6</sup> Auch die hohe Attraktivität des Naherholungsraumes Fränkisches Seenland trägt zur erhöhten Nachfrage nach Wohnbau-land im Landkreis bei.

#### *Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße*

Die durchschnittliche Haushaltsgröße („Belegungsdichte“) in der Marktgemeinde Thalmässing nahm in den vergangenen Jahren leicht ab, von 2,31 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) im Jahr 2011 auf 2,20 EW/WE im Jahr 2020 (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Markt Thalmässing im Zeitraum von 2011 bis 2020<sup>7</sup>

Stichtag	Bevölkerungsstand [EW]	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]
31.12.2011	5177	2242	2,31
31.12.2012	5155	2252	2,29
31.12.2013	5172	2261	2,29
31.12.2014	5190	2272	2,28
31.12.2015	5151	2295	2,24
31.12.2016	5118	2307	2,22
31.12.2017	5138	2319	2,22
31.12.2018	5203	2347	2,22
31.12.2019	5217	2382	2,19
31.12.2020	5274	2401	2,20

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Roth 2,18 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE und in ganz Bayern 2,03 EW/WE (Stand jeweils 31.12.2019).<sup>8</sup>

Die aktuelle Belegungsdichte in der Marktgemeinde Thalmässing liegt damit knapp über dem Landkreis-Durchschnitt und etwas deutlicher über dem Bezirks- bzw. Landes-Durchschnitt. Angesichts der Entwicklung im Zeitraum von 2011 bis 2020 ist auch für die Zukunft von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte mit Annäherung an den Landes-Durchschnitt auszugehen.

<sup>6</sup> Statistik kommunal 2019 – Landkreis Roth, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020.

<sup>7</sup> GENESIS-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>, abgerufen am 03.08.2022

<sup>8</sup> Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensususerhebung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Im oben genannten Zeitraum von 2011 bis 2020 betrug die mittlere jährliche Auflockerungsrate ca. 0,5 %. Extrapoliert man die Belegungsdichte anhand dieser Auflockerungsrate vom Jahr 2020 auf das Zieljahr des aktuellen Demographie-Spiegels 2039, so ergäbe sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von etwa 2,00 EW/WE ( $2,20 / 1,005^{19} = 2,00$ ). Dies läge allerdings bereits knapp unter dem Landesdurchschnitt und erscheint daher unplausibel. Auch vor dem Hintergrund der Bemühungen des Flächensparens kann eine so stetige und starke Auflockerung nicht angenommen werden. Ferner ist nicht davon auszugehen, dass vermehrt einzelne Personen im Hausbau tätig werden, da dies nicht der bereits genannten Zielgruppe der Haushaltsgründer entspräche. Auch die Entwicklungen in Hinblick auf Haushaltsgrößen durch Zuwanderungsgewinne können hier zu künftigen Abweichungen führen.

Legt man stattdessen eine mittlere jährliche Reduktion der Belegungsdichte um nur 0,3 % zu Grunde, so wäre im Prognosejahr 2039 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,08 EW/WE erreicht ( $2,20 / 1,003^{19} = 2,08$ ). Diese Annahme erscheint unter Berücksichtigung der Entwicklung in den vergangenen Jahren plausibel.

Für den Planungshorizont der vorliegenden Bauleitplanung (2029) ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,14 EW/WE erreicht ( $2,20 / 1,003^9 = 2,14$ ).

#### *Wohneinheitendichte*

Die kommunenspezifische Wohneinheitendichte gibt die Zahl der Wohneinheiten je ha Wohnbaufläche im Gemeindegebiet wider.

Laut GENESIS-Datenbank existieren im Gemeindegebiet von Thalmässing 115,31 ha Wohnbaufläche (Stand: 31.12.2020).

Hieraus ergibt sich eine Wohneinheitendichte von 2401 WE / 115,31 ha = 20,82 WE/ha.

### **3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien**

#### *Reserven im Flächennutzungsplan*

Im rechtsgültigen FNP des Marktes Thalmässing sind nach aktueller Ermittlung folgende, bislang nicht verbindlich überplante oder bebaute Wohnbauflächen dargestellt:

Tabelle 2: Wohnbauflächenreserven im FNP des Marktes Thalmässing

<b>Gemeindeteil</b>	<b>Lage der Wohnbaufläche (W)</b>	<b>Fläche (ca.)</b>
Eysölden	Südwestlicher Ortsrand	2,3 ha
Aue	Nordwestlicher Ortsrand	0,2 ha
Offenbau	Im westlichen Dorf	0,8 ha
Thalmässing	Nördlicher Ortsrand („Am Amselweg“)	1,1 ha
	Südwestlicher Ortsrand	1,6 ha
	Ortsabrundung am südlichen Ortsrand	2,0 ha
<b>Gesamt</b>		<b>8,0 ha</b>

Die in Tabelle 2 genannten Wohnbauflächenreserven befinden sich aktuell in privater Hand und stehen somit für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen sollen jedoch für mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten im FNP erhalten bleiben.

Darüber hinaus sind in verschiedenen Gemeindeteilen noch kleinere unbebaute Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese dienen häufig der Abrundung gewachsener Siedlungsstrukturen. Eine (reine) Wohnnutzung ist hier zumeist aufgrund von Konflikten mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung schwer realisierbar. Diese Flächen sollen jedoch als mittel- bis langfristige Reserven für den jeweils örtlichen Baulandbedarf der (zumeist kleineren) Gemeindeteile im FNP verbleiben.

### *Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien*

Der Markt Thalmässing pflegt bereits seit längerem ein kommunales Flächenmanagement. Laut Flächenmanagement-Datenbank stehen der Gemeinde insgesamt Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von 31,7 ha zur Verfügung (vgl. Anlage 2).

Die Gemeinde konnte seit der Einführung des Flächenmanagementsystems insgesamt bereits 35,3 ha Bauland im Innenbereich aktivieren und ist weiterhin bestrebt Baulücken und sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln.

Angesichts der erfolgreichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in der Vergangenheit geht der Markt Thalmässing davon aus, dass bis zum Planungshorizont dieses Bebauungsplanes (2029) etwa 15 % der noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können, d. h. rund 4,76 ha.

Unter Berücksichtigung der oben ermittelten, gemeindespezifischen Wohneinheitendichte von 20,82 WE/ha ergibt sich hieraus ein Potenzial von 99 Wohneinheiten (WE).

### **3.3 Ermittlung des Wohnraumbedarfs**

Für die vorliegende Bedarfsermittlung wird ein Planungshorizont von etwa 5-6 Jahren (Erschließung im Jahr 2023, Erstbezug 2024) angenommen, Zieljahr ist das Jahr 2029, für welches im aktuellen Demographie-Spiegel eine Einwohnerzahl von 5.400 vorausberechnet wird. Als Ausgangsjahr für die Berechnungen muss allerdings das Jahr 2020 herangezogen werden, da nicht alle relevanten Strukturdaten und Indikatoren bereits für spätere Jahre vorliegen. Berechnungsgrundlage ist damit der Bevölkerungsstand von 5.274 Einwohnern am 31.12.2020. Damit ergibt sich bis zum 31.12.2029 ein voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs von 126 Einwohnern in 9 Jahren.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraumflächen ergibt sich maßgeblich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs. Darüber hinaus wird aufgrund der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße seit dem Jahr 2011 ein gewisser Auflockerungsbedarf angesetzt, da die Belegungsdichte über dem Landes-Durchschnitt liegt und hier eine langfristige Annäherung zu erwarten ist.

*Wohnraumbedarf aus Bevölkerungszuwachs*

Der Wohnbauflächenbedarf wird ermittelt über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (126 EW) und der für das Zieljahr 2029 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,14 EW/WE:

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{126 \text{ EW}}{2,14 \text{ EW/WE}} \approx 59 \text{ WE}$$

*Auflockerungsbedarf*

Wie weiter oben erläutert, wird unter vorsichtiger Annahme einer weiteren, aber deutlich weniger starken Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße ein Zielwert von 2,14 EW/WE für das Jahr 2029 angenommen. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2020 vorhandene Bevölkerung von 5.274 EW am Ende des Prognosezeitraums folgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten (gerundet):

$$G_{WE,erf.} = \frac{5274 \text{ EW}}{2,14 \text{ EW/WE}} \approx 2464 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den (theoretischen) Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 2464 \text{ WE} - 2401 \text{ WE} = 63 \text{ WE}$$

*Gesamtbedarf an Wohnraum (in Wohneinheiten)*

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2029 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$\begin{aligned} B_{WE,Gesamt} &= B_{WE,Zuwachs} + B_{WE,Auflocker} \\ \rightarrow B_{WE,Gesamt} &= 59 \text{ WE} + 63 \text{ WE} = 122 \text{ WE} \end{aligned}$$

Für den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2029 ergibt sich damit insgesamt ein rechnerischer Bedarf von **122 Wohneinheiten** in der Marktgemeinde Thalmässing. Die aktuell hohe Nachfrage nach Bauplätzen bei der Gemeinde bestätigt diesen Bedarf.

**3.4 Bilanzierung und Deckung des Wohnraumbedarfs**

Zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2029 sind dem vorangehend ermittelten Bedarf an Wohneinheiten die vorhandenen Bauplätze und Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen:

Ermittelter Wohnraumbedarf	122 WE
<u>Innenentwicklungspotenziale (mobilisierbarer Anteil)</u>	<u>- 99 WE</u>
Zusätzlicher Wohnraumbedarf	23 WE

Die Ausweisung von 12 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung mit dem vorliegenden Bebauungsplan „An der Pyraser Straße“ bewegt sich damit im Rahmen der rechnerischen Bedarfsermittlung für die kommenden Jahre.

### 3.5 Fazit zum Baulandbedarf

Die oben aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich den vorhandenen Wohnbedarf der Marktgemeinde. Die Bilanzierung des Wohnraumbedarfs zeigt auch, dass der kurzfristige Bedarf der kommenden Jahre nicht ausschließlich über Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.

Zwar sind im rechtsgültigen FNP der Marktgemeinde noch weitere Wohnbauflächenreserven enthalten. Diese sind aber mit einem Umfang von rund 8,0 ha nicht als unverhältnismäßig zu werten. Auch wenn rein rechnerisch die Flächenreserven einschließlich Innenentwicklungspotenziale den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen dürfte, möchte die Gemeinde **größtenteils** an diesen Flächen festhalten und eine langfristige Entwicklung offenhalten.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle außerdem auf kürzlich abgeschlossene Erschließung des neuen Gewerbegebietes „Eysölden Ost“. Hier können durch Unternehmensansiedlung neue Arbeitsplätze entstehen, die einen zusätzlichen Wohnraumbedarf in Eysölden hervorrufen.

Anhand der bereits umgesetzten Maßnahmen der Innenentwicklung in den vergangenen Jahren ist auch das Engagement des Marktes Thalmässing in diesem Bereich ablesbar. Um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen sieht es die Gemeinde als notwendig an, weitere Bauflächen zu erschließen.

Zudem kann das Planungsgebiet ebenfalls als Innenentwicklungspotenzial im weitesten Sinne angesehen werden. Mit der Gebietsausweisung erfolgt ein Lückenschluss zwischen dem ehemals als Aussiedlerhof genutzten Bereich im Norden sowie der südlichen Wohnbebauung. Die Planung zielt damit auf eine Ortsabrundung ab, fördert eine kompakte Siedlungsstruktur und hilft die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

**Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde dennoch von der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Regionalen Planungsverband gefordert, Wohnbauflächen die längerfristig nicht zur Entwicklung vorgesehen sind, aus dem FNP herauszunehmen. Hierdurch solle dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. Der Marktgemeinderat Thalmässing hat deshalb am 17.01.2023 den Beschluss gefasst, im Zuge des nächsten FNP-Änderungsverfahrens Wohnbauflächen im Umfang von ca. 1 ha im Ortsteil Eysölden aus dem FNP herauszunehmen.**

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

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der geplanten Wohnbebauung „An der Pyraser Straße“ erfolgt ein Lückenschluss zwischen dem nördlich im Außenbereich gelegenen, ehemaligen Aussiedlerhof auf der Fl.-Nr. 310 und den südlich gelegenen, im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen von Eysölden. Der Aussiedlerhof wird dadurch an die Siedlungsfläche angebunden und so der nördliche Teil Eysöldens baulich geschlossen und abgerundet. Die landwirtschaftliche Nutzung am Aussiedlungsstandort wurde bereits vor ca. 5 Jahren aufgegeben, so dass keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten sind (siehe hierzu auch Kapitel 4.9). Stattdessen ist zukünftig eine Umnutzung und Wohnbauflächenentwicklung auf dem östlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 310 denkbar (vgl. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Das aktuell geplante Wohnbaugebiet „An der Pyraser Straße“ wird in 12 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 660 m<sup>2</sup> und 735 m<sup>2</sup> gegliedert. Die gewählte Parzellierung mit mittleren Grundstücksgrößen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und auch der örtlichen Nachfrage. Städteplanerisches Ziel ist hier – unter der Prämisse des Flächensparens – der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen ländlich-lockeren Siedlungsstruktur mit signifikanten Gartenanteilen.

### **4.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die im Westen angrenzende Kreisstraße RH 24. Der Straßenanschluss an die übergeordnete Kreisstraße erfolgt als einfache, annähernd rechtwinkelige Einmündung mit Anschlussradien von  $R_1 = R_2 = 10$  m. Im Einmündungsbereich zur RH 24 wird die Fahrbahn der Erschließungsstraße auf 6,00 m aufgeweitet. Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße quert im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße. Straßenwasser der Erschließungsstraße darf der Kreisstraße nicht zugeleitet werden.

Die Sichtweiten an den Einmündungsstellen sind ausreichend; sie betragen in beide Richtungen  $> 3/70$  m.

Die innere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über eine ca. 130 m lange Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz  $D = 18,00$  m. Über eine 3,00 m breite Fußwegverbindung wird das Baugebiet an das östlich gelegene Feldwegenetz angeschlossen (Spazierwege). Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Baugebiets entlang der Stichstraße vier Längsparkbuchten mit Schattenbäumen vorgesehen.

Die geradlinige Trassierung der Erschließungsstraße wurde dem Bebauungskonzept angepasst. Mit der wechselseitigen Anordnung der Parkbuchten wird eine gewisse Verkehrsberuhigung der relativ geradlinigen Straßenführung erreicht. Die Stichstraße wird als Wohn- und Spielstraße ausgebildet. Die Fahrbahnbreiten zwischen den Grundstücksgrenzen betragen 5,50 m; im Streckenbereich der beiden wechselseitigen Parkbuchten verringert sich die Fahrbahn auf 4,00 m. Die Verkehrsflächen werden am tiefer liegenden Rand von Pflasterrinnen oder -mulden und am höheren Rand von bindigen Einzeilern begrenzt; Hochborde sind nicht vorgesehen.

Die Längsneigung der Erschließungsstraße beträgt fallend zur Kreisstraße zwischen 3 und 6 %. Durch entsprechende Ausführung der Entwässerung ist darauf zu achten, dass der Kreisstraße RH 24 kein Straßenwasser aus der neuen Erschließungsstraße zugeführt wird.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße erhält einen Asphaltbelag, die Längsparkbuchten werden mit einem Rasenfugenpflaster befestigt. Auf eine durchgängige Barrierefreiheit wird besonderer Wert gelegt.

Über den straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße RH 24 ist das Neubaugebiet auch fußläufig an das Gehwegenetz der Ortschaft angebunden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verbleibt als „Rest“ des bisherigen, unbefestigten Feldwegs ein Grünweg. Im Westen erhält dieser eine Breite von 4,5 m, um eine Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil der südlich angrenzenden katholischen Kirche zu ermöglichen. Im mittleren Abschnitt wird die Breite des Grünwegs auf 2,0 m verringert. Im Osten wird der Weg dagegen wieder auf 4,0 m verbreitert, um eine Zufahrt zum vorhandenen Holzlager des für den südlichen Anlieger zu erhalten.

Insgesamt kann mit dem geplanten Erschließungskonzept ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden.

### **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### *Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)*

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung der vorhandenen Nachfrage.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) können somit innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO üblicherweise allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Hierfür ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten sind.

#### *Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)*

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D). In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen (vgl. Kapitel 4.8) wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf drei begrenzt. Hierdurch soll das Entstehen größerer, dem Planungsraum unangemessener Baukörper vermieden werden. Mehrfamilienhäuser sollen zwar vor dem Hintergrund des Flächensparens und der Schaffung sozialverträglichen Wohnraums grundsätzlich ermöglicht werden, jedoch nur in einem städtebaulich verträglichen Rahmen.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes als städtebaulich unpassend zu werten und werden deshalb ausgeschlossen.

##### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Regelabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze vorgegeben und folgen damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand.

Unabhängig von den Baugrenzen ist das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu beachten.

#### **4.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

##### *Garagen, Carports und Nebengebäude*

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Das gilt jedoch nicht zur Straße hin, hier ist eine Überschreitung der Baugrenze unzulässig. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzu-friedender Bereich von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

##### *Stellplatznachweis*

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Mit der Festsetzung soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der Erschließungsstraße verhindert werden.

#### **4.6 Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser**

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, das weiterführende Kanalsystem hydraulisch zu entlasten und damit auch auf die Auswirkungen des Klima-

wandels zu reagieren (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), werden die nachfolgenden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser getroffen. Weitere Aussagen zur Entwässerung des Baugebietes sind dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

#### *Flächenbefestigungen*

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Ziel der Festsetzung ist die Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und dezentrale Versickerung eines Teils des Oberflächenwassers vor Ort.

#### *Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen*

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss je Bauparzelle mindestens 3,0 m<sup>3</sup> betragen. Der maximal zulässige Drosselabfluss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal beträgt 0,5 l/s.

Der Drosselabfluss ist zur Sicherstellung eines kontinuierlichen, füllstandunabhängigen Abflusses mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Der Zisternenüberlauf ist an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Die Anlagen sind nach Art. 61 BayWG durch einen Sachverständigen abzunehmen. Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

**Die Retentionszisternen werden darüber hinaus durch den Markt Thalmässing abgenommen und in 3-jährlichem Turnus auf ordnungsgemäßen Betrieb überprüft. Die Ergebnisse werden in einem Betriebsbuch dokumentiert. Weitergehende Details werden im nachfolgenden Wasserrechtsverfahren geklärt.**

Die Festsetzung von Retentionszisternen mit verzögertem Abfluss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal dient in erster Linie dem Zweck, das weiterführende Kanalsystem sowie den Vorfluter hydraulisch zu entlasten. Die Schaffung dezentraler Rückhalteräume hilft, Abflussspitzen abzufangen und zu dämpfen und leistet damit auch einen Beitrag zur Hochwasser- und Sturzflutvorsorge. Mit der Maßnahme wird daher nicht zuletzt auch auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben längeren Trockenperioden – auch zu häufigeren und extremeren Starkregenereignissen führen kann.

Die Nutzung von Regenwasser im privaten Bereich (z. B. Gartenbewässerung) ist ebenfalls zulässig und wird ausdrücklich empfohlen, da hierdurch zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen werden kann. Hierfür ist die Herstellung eines zusätzlichen, über das oben geforderte Rückhaltevolumen hinausgehenden, Nutzvolumens erforderlich, welches nicht in den Oberflächenwasserkanal abgeleitet, sondern für die spätere Nutzung gespeichert wird. Für diesen Zweck werden im Baufachhandel sogenannte „Kombi-Zisternen“ mit kombiniertem Retentions- und Nutzvolumen und voreingestelltem Drosselabfluss als Fertigbauteile vertrieben.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – und dem Markt Thalmässing anzuzeigen ist.

Da das aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Gesamtrückhaltevolumen alleine durch Retentionszisternen nicht mit verhältnismäßigem Aufwand erzielt werden kann, ist im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich eine Fläche für Regenrückhalteanlagen vorgesehen. Hier ist nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens vorgesehen, welches bei Bedarf auch unter den südlich angrenzenden Grünweg ausgedehnt werden kann (vgl. hierzu auch Kapitel 5.1).

#### **4.7 Freizuhaltende Flächen**

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße RH 24 zwischen Eysölden und Pyras. Entlang der Kreisstraße sind aus straßen- und verkehrsrechtlichen Gründen verschiedene Auflagen und Vorgaben zu beachten, welche als Festsetzungen in der Planzeichnung und unter Ziffer 1.10 der Bebauungsplansatzung berücksichtigt sind.

##### *Anbauverbotszone zur Kreisstraße RH 24*

Entlang der Kreisstraße RH 24 gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG eine Anbauverbotszone von 15,0 m ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind, insbesondere unterirdische Anlagen zur Regenwasserbehandlung und -ableitung. Mit diesen ist jedoch jeweils ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

##### **Ergänzender Hinweis für die Bauwerber:**

**Der Verkehr auf der vorbeiführenden Kreisstraße RH 24 darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauwerber.**

**Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.**

##### *Sichtflächen*

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) an der Kreisstraße RH 24 dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der Kreisstraße erheben.

Die freizuhaltenden Sichtweiten betragen ortseinwärts 70 m und ortsauswärts 200 m, jeweils bei 3,0 m Anfahrtsicht.

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

##### *Höhenlage der Gebäude*

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsstraße und das Urgelände werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Erschließungsstraße und an der talseitigen Gebäudeseite maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. **Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ergibt sich aus der kürzesten Verbindung zwischen der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Straße.**

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

#### *First- und Wandhöhe*

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 5,20 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe von 5,20 m ermöglicht bei der zulässigen Bauweise E+D eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung des Dachraumes (ohne Kniestock) und trägt damit zu einer effizienten Flächennutzung bei. Die hierbei maximal zulässige Dachneigung und damit Gesamtgebäudehöhe wird durch die Begrenzung der Firsthöhe auf 9,00 m gesteuert.

**Es wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass im Sinne dieses Bebauungsplanes auch bei einer Wandhöhe von 5,20 m noch die Bauweise „E+D“ gewährleistet ist, sofern oberhalb des Ober- bzw. Dachgeschosses kein zusätzlicher Dachboden eingezogen wird.**

#### *Dachform und -neigung*

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes am Ortsrand von Eysölden ist darauf zu achten, dass Orts- und Landschaftsbild nicht durch ein inhomogenes Siedlungsbild beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund werden für das Neubaugebiet ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu einer moderneren Bauweise mit effizienten, energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich der Markt Thalmässig aber entschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung von Hauptgebäuden nicht nur steile (fränkische) Satteldächer, sondern auch flacher geneigte Bauformen zuzulassen. Satteldächer sind daher mit Neigungen von 20° bis 50° zulässig, wodurch insbesondere die oben bereits erwähnte effiziente Nutzung des oberen Geschosses möglich wird. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der maximalen Wandhöhe auf 5,20 m sichergestellt, dass keine „klobigen“ Baukörper entstehen, die das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.) werden außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen, um den Bauherren auch hier moderne sowie kostengünstige Bauweisen zu ermöglichen.

### *Dachdeckung und -farbe*

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten bzw. rotbraunen Farbtönen zu decken. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert und gleichzeitig ein Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser geleistet werden. Darüber hinaus können Dachbegrünungen wichtige Lebensraumfunktionen für Insekten und damit insektenjagende Vögel sowie durch geringere Aufheizung gewisse Ausgleichsfunktionen für das Mikroklima wahrnehmen.

Zum Schutz des Ortsbildes werden Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen auf Hauptgebäuden und Garagen ausgeschlossen.

### *Zwerchhäuser und Dachgauben*

Dachgauben werden als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben (mit „Pulldach“) zugelassen. Zwerchhäuser/Zwerchgiebel werden ebenfalls mit denselben Dachformen zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss.

### *Solaranlagen auf Dächern*

Solaranlagen auf den Gebäuden sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Auf Satteldächern sind diese parallel zur Dachhaut, d. h. liegend auszuführen. Auf (begrünten) Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist dagegen eine Aufständigung von Solarkollektoren zulässig. (Die Begrünung ist in diesem Fall dennoch beizubehalten.)

### *Fassadengestaltung*

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) jedoch nicht.

Ebenso ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Orts- bzw. Landschaftsbild verhindert werden.

### *Tiny Houses*

„Tiny Houses“ (Kleinsthäuser) mit einer Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das begrenzt verfügbare, wertvolle Bauland maximal effizient zu Wohnzwecken genutzt wird. Auch das „Umgehen“ eines Baugebotes mittels einer minimalen Kleinstbebauung kann hierdurch verhindert werden.

### *Einfriedungen*

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum vermieden werden.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedungen müssen einem Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Hierdurch soll insbesondere aufgrund der Ortsrandlage eine Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere sichergestellt werden, um so eine Vernetzung der Lebensraumfunktionen zwischen privaten Gärten und offener Landschaft zu erreichen.

Zu demselben Zweck (Durchgängigkeit für Kleintiere) aber auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden außerdem Mauern und Gabionen (Drahtschotterkörbe) als Einfriedung ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden keine weiteren Festsetzungen zu Material und Bauart der Einfriedungen getroffen.

### *Geländemodellierung*

Aufgrund der im Planungsgebiet anzutreffenden Geländeneigungen von 5 bis 8 %, können Terrassierungen oder Böschungen nötig werden. Um eine übermäßige Überformung der ursprünglichen Topographie zu verhindern, ist ein städtebaulicher Rahmen hinsichtlich der Höhengestaltung von Terrassen zu setzen.

So sind Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungshöhen von 1,50 m. Zum Zwecke der Böschungssicherung (Erosionsschutz) dürfen die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 sein und sind die angelegten Böschungsf Flächen zu bepflanzen.

Stützmauern sind an der unmittelbaren Grundstücksgrenze nicht zulässig; der Mindestabstand zur Grenze bemisst sich aus der Mauerhöhe, multipliziert mit dem Faktor 1,5. Hiervon ausgenommen sind Rabatten und kleinere Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe im Bereich von grenzständigen Garagen und deren Zufahrten.

## **4.9 Immissionsschutz**

### *Aussiedlerhof Fl.-Nr. 310*

Wie bereits erwähnt, besteht auf dem nördlich des geplanten Wohnbaugebietes gelegenen Aussiedlerhof auf der FL.-Nr. 310 keine aktive landwirtschaftliche Nutzung und Viehhaltung mehr. Die ehemals vorhandene Schweinehaltung wurde zum Ende des Jahres 2017 eingestellt.

Die Eigentümerin hat dem Markt Thalmässing gegenüber erklärt, dass zukünftig keine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tierhaltung geplant sei. Allenfalls eine im ländlichen Raum übliche, begrenzte Kleintierhaltung sei noch möglich.

Die Ackerflächen des ehemaligen Betriebes sind vollständig verpachtet. Aus den Waldflächen wird für den Eigenbedarf noch Brennholz für ca. 4-6 Haushalte verarbeitet. Die hierbei entstehenden Emissionen können im ländlichen Raum als ortsüblich angesehen werden und

sind von den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes „An der Pyraser Straße“ hinzunehmen.

Die landwirtschaftlichen Nebengebäude auf der Fl.-Nr. 310 werden als Garagen und Lagerflächen weitergenutzt. Zukünftig ist im Einvernehmen mit der Eigentümerin eine Aufnahme der Betriebsfläche als Wohnbaufläche in den FNP vorgesehen. Hierdurch soll insbesondere die Grundlage für die im Planblatt des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellte Entwicklung im östlichen Teil der Fl.-Nr. 310 geschaffen werden.

#### *Landwirtschaftliche Emissionen*

Neben dem erwähnten (ehemaligen) Aussiedlerhof grenzen im Osten und Nordosten landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

**Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ausgehenden Immissionen und Emissionen – insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen – sind hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.**

#### *Gewerbegebiet „An der RH 24“*

Rund 120 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das Gewerbegebiet „An der RH 24“. Mit dem in 2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Eysölden Ost“ wurde dieses weiter nach Osten erweitert, eine Erweiterung nach Westen ist dagegen langfristig nicht vorgesehen.

Die zwischen dem Wohnbaugebiet „An der Pyraser Straße“ und dem bestehenden Gewerbegebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen dienen als Puffer und sollten zu diesem Zweck auch langfristig freigehalten oder für konfliktarme Bebauung und Nutzungen vorgesehen werden (z. B. eingeschränktes Gewerbe oder Mischgebiet). Aufgrund der Entfernung von ca. 120 m können Konflikte zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden. Konfliktmindernd wirkt zudem die geplante Baumreihe an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Wohnbaugebietes. Die optische Abschirmung bedingt auch den psychologischen Effekt, dass potenzielle Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet subjektiv weniger störend wahrgenommen werden.

Das Baugebiet „An der Pyraser Straße“ rückt auch nicht näher an die Gewerbeflächen als die südlich gelegenen Siedlungsflächen einschließlich des Wohngebietes „Letten“. Insofern kann auch eine Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet „An der RH 24“ ausgeschlossen werden.

## **4.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Eysölden sowie der Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Entlang der nordöstlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche mit der Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt (Pflanzgebot A). Es sind 7 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumreihe gewährleistet künftig eine gute Ortsrandeingrünung und einen guten Übergang in die nach Nordosten und Osten angrenzende freie Landschaft. Des Weiteren mindert sie Eintragungen aus den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Grünfläche im Unterwuchs ist als extensiver Grünlandstreifen oder artenreicher Saumstreifen zu entwickeln. Durch die maximal 2 x pro Jahr festgesetzte Mahd (nicht vor dem 15.06.) kann sich ein blütenreicher Streifen entwickeln, während strauchige Sukzession verhindert wird. Das Mahdgut soll zur Aushagerung abtransportiert werden.

Eine Fortsetzung der Baumreihe zur Gebietseingrünung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf gesamter Länge bis zur Kreisstraße wird aufgrund des vorgelagerten Ausiedlerhofs nicht für erforderlich erachtet.

Für die innere Durchgrünung des Baugebiets werden weitere Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen sowie Baumpflanzungen mit Standortbindung im Straßenraum festgesetzt (Pflanzgebote B und C).

Als Straßenbäume werden vier Bäume an den Längsparkbuchten festgesetzt. Neben der Teilbeschattung der Parkbuchten und des Straßenraums, bewirken die wechselseitige Anordnung der Buchten und der Bäume eine gewisse Rhythmisierung der relativ geradlinigen Straßenführung und eine gewisse Verkehrsberuhigung.

Innerhalb der privaten Flächen ist gemäß Pflanzgebot C je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder standortgerechten Laubbaum und dessen dauerhafter Erhalt vorgeschrieben. Die Standorte innerhalb des Grundstücks sind dabei frei wählbar.

Im Rahmen der Pflanzlisten wird eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze genannt, um einerseits im Rahmen der Gartengestaltung eine Einbindung in das dörflich geprägte Umfeld zu erreichen und andererseits Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen. Als gute Planungshilfe kann hierbei die Liste „Heimische Laubgehölze“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth dienen (erhältlich am Landratsamt bzw. im Internet). Es sind ausschließlich einheimische Arten zugelassen. Standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Stech-Fichte, Blau-Tanne, etc., werden ausgeschlossen, um einem „sterilen“, städtischen Charakter entgegenzuwirken. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen wird auf max. 10% je Grundstück beschränkt.

Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Für die Bäume an den öffentlichen Stellplätzen werden aufgrund der schwierigen Wuchsbedingungen im beengten, versiegelten Straßenraum bewusst auch kompaktkronige Sorten und z.T. nichtheimische Arten zugelassen. Es wird jedoch darauf geachtet, blühende und möglichst fruchtende Baumarten mit Wert als Bienen-/Insektennährgehölz sowie weitestgehend mittel- bis südeuropäische Herkunftsgebiete zu wählen.

Neben der Auflockerung des kleinen Baugebiets dienen die Baumpflanzungen auch der Beschattung und der Verbesserung des Mikroklimas. Auch die Festsetzungen flache und flach

geneigte Dächer zu begrünen ebenso wie nicht überbaute Flächen gemäß Bayerischer Bauordnung wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen oder zu bepflanzen sowie das Verbot großflächiger Stein- oder Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> dienen u.a. der Reduzierung aufheizender Flächen und der Verbesserung des Mikroklimas.

#### 4.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 3 zeigt die festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Pyraser Straße“.

Tabelle 3: Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächenanteil</b>	<b>Fläche absolut</b>
Wohnbauflächen (einschl. priv. Grünflächen)	78,1 %	8.382 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	10,5 %	1.123 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (einschl. Grünweg)	9,6 %	1.030 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen (öffentliche Regenrückhalteanlage und Standort für Trafostation)	1,8 %	193 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>10.728 m<sup>2</sup></b>

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Entwässerung

#### *Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung*

Eysölden wird bislang vorwiegend im Mischsystem entwässert. Das Mischwasser der Ortschaft wird zum westlichen Ortsrand von Eysölden geleitet (ehemaliger Kläranlagenstandort) und von dort aus über ein Hebewerk und Druckleitungsnetz den Ortskanälen von Thalmässing zugeleitet. Dort wird es in der vollbiologischen Kläranlage Thalmässing behandelt und gereinigt.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse ist geplant, das Neubaugebiet künftig im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Abwasser des Baugebiets wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal von Eysölden eingeleitet, von wo es wie oben beschrieben der Zentralkläranlage Thalmässing zugeführt wird. Die vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanäle von Eysölden sind ausreichend dimensioniert. Ebenso ist die für 7.000 EW ausgelegte Kläranlage Thalmässing in der Lage, die zusätzliche Schmutzwasserfracht des Wohnbaugebietes ordnungsgemäß behandeln zu können.

Das Dachwasser und unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem getrennten Oberflächenwasserkanal gesammelt und am westlichen Rand des Baugebiets einem vorhandenen Oberflächenwasserkanal in der Kreisstraße RH 24 zugeführt. Der Oberflächenwasserkanal entwässert weiter südlich in der Ortsmitte von Eysölden in den Vorfluter „Roth“.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die „Roth“ wird aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse eine Behandlung und Rückhaltung des gesammelten Niederschlagswassers erforderlich. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird hierbei zum Teil in einem Rückhaltebecken auf öffentlichem Grund und zum Teil in Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen.

Das Retentionsvolumen muss je Bauparzelle mindestens 3,0 m<sup>3</sup> betragen, der maximal zulässige Drosselabfluss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal beträgt 0,5 l/s (siehe hierzu im Detail Kapitel 4.6).

Das verbleibende, erforderliche Rückhaltevolumen von weniger als 100 m<sup>3</sup> soll im in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereichs nachgewiesen werden (Geländetiefpunkt). Hierfür ist in der Bebauungsplanzeichnung eine Fläche für (unterirdische) Regenrückhalteanlagen vorgesehen. Erforderlichenfalls kann das Becken unter den südlich angrenzenden Grünweg ausgedehnt werden.

Mit der vorgesehenen Aufteilung der Rückhaltung auf privaten und öffentlichen Raum soll die Errichtung eines verhältnismäßig großen oberirdischen Rückhaltebeckens vermieden werden, welches in der innerörtlichen Lage in räumlichem Zusammenhang mit der angrenzenden Kirche als städtebaulich unpassend zu werten wäre.

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers über vorhandene Oberflächenwasserkanäle in die „Roth“ ist wasserrechtlich zu behandeln. Die entsprechenden Berechnungen und Nachweise gemäß einschlägigem DWA-Regelwerk sind von einem Fachbüro zu erstellen und zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Roth einzureichen.

### Maßnahmen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses

Zur allgemeinen Verminderung des Oberflächenwasserabflusses und Stärkung lokaler Versickerung und Verdunstung sieht das Entwässerungskonzept zusätzlich folgende Maßnahmen vor:

- Befestigung von Einfahrten, offenen Stellplätzen und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.);
- Zwingende Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern auf Garagen, Carports und Nebengebäuden.

Darüber hinaus wird empfohlen, die obligatorischen Retentionszisternen um ein Nutzvolumen zu erweitern, welches für die Gartenbewässerung verwendet werden kann. Für diesen Zweck werden im Baufachhandel sogenannte „Kombi-Zisternen“ mit kombiniertem Retentions- und Nutzvolumen und voreingestelltem Drosselabfluss als Fertigbauteile vertrieben (vgl. Abbildung 6).

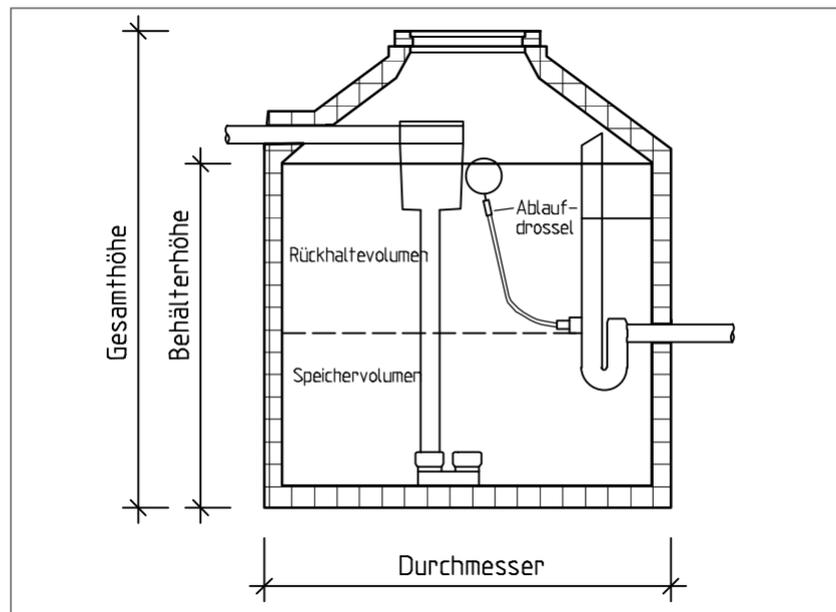


Abbildung 6: Prinzipskizze einer kombinierten Retentionszisterne mit Rückhaltevolumen (oben) und Nutzvolumen (unten)

Auf die Trinkwasserverordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – und dem Markt Thalmässing anzuzeigen. **Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.**

### Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Südwesten ausgerichteten Hang mit einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 5 – 8 %. Das Gelände steigt von der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs noch etwa 350 m weiter nach Nordosten an. Die hier liegenden

landwirtschaftlichen Flächen entwässern grundsätzlich in Richtung des geplanten Baugebietes. Das Oberflächenwasser wird jedoch in einem Entwässerungsgraben entlang des Feldwegs nördlich des Baugebietes gesammelt und nach Westen abgeleitet. Dort wird es in den Oberflächenwasserkanal in der RH 24 (Pyraser Straße) eingeleitet. Die vorhandenen Strukturen auf der Wiese innerhalb des Geltungsbereichs lassen erahnen, dass bei Starkregen ein Teil des Abflusses quer durch den Geltungsbereich abgeflossen ist. Es ist daher im Zuge der Erschließung sicherzustellen, dass der Entwässerungsgraben und insbesondere die vorhandenen Durchlässe unter den Zufahrten zur Fl.-Nr. 310 hydraulisch ausreichend dimensioniert sind, um auch bei stärkeren Regenereignissen eine sichere Ableitung des Flurwassers aus dem Außeneinzugsgebiet nach Westen zu gewährleisten. Erforderlichenfalls sind der Grabenquerschnitt sowie die Durchlassquerschnitte entsprechend zu vergrößern. Auf diese Weise können Überflutungen durch von außen zutretendes, „wild abfließendes“ Oberflächenwasser im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Dennoch kann es innerhalb des Planungsgebiets – wie in allen Siedlungsgebieten – in Folge von Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

#### *Grundwasser/Schichtwasser*

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz des Marktes Thalmässing sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern. Hierbei ist unter anderem zu prüfen, ob über die gemeindliche Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

## **5.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße erfolgen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Bäumen einzuhalten.

Die N-ERGIE Netz GmbH hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass für die Versorgung des Gebietes eine Transformatorenstation erforderlich sei. In Abstimmung mit der N-ERGIE wurde daraufhin im Südwesten des Geltungsbereichs ein Standort für die Trafostation als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

#### **5.4 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich der geplanten Erschließungsstraße erfolgen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Bäumen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **5.5 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth. Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist. Die vorgesehenen Fahrbahnverengungen auf Höhe der geplanten öffentlichen Parkplätze weisen eine Fahrbahnbreite von 4,00 m auf, (die erforderliche Mindestfahrbahnbreite beträgt 3,50 m.)

Der Wendepunkt am Ende der Stichstraße weist mit einem Durchmesser von 18,0 m eine ausreichende Größe auf, um das Wenden von Müllfahrzeugen mittels einmaligem Zurücksetzen des Fahrzeugs zu ermöglichen. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Möglichkeit des Wendens in einem Zug vorteilhafter wäre, hierfür wäre jedoch ein Wendekreisdurchmesser von mindestens 20,5 m notwendig. Ein Wendepunkt in dieser Größenordnung hätte – auch vor dem Hintergrund der Hanglage des Baugebietes – erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und widerspräche den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Minimierung von Flächenversiegelungen. Aus diesen Gründen hält die Gemeinde den geplanten Wendepunkt für ausreichend dimensioniert und eine gute Kompromisslösung, um eine geordnete Müllabfuhr sicherzustellen. Sollte es in der Praxis wider Erwarten zu Schwierigkeiten bei der Abfallentsorgung kommen, so wird gemeinsam mit dem Entsorgungsunternehmen eine Lösung erarbeitet.

#### **5.6 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, voraussichtlich ab Frühjahr 2023, vorgesehen.

Für die Niederschlagswasserableitung des Baugebietes ist eine separate Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen DWA-Regelwerks zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzuholen (Abteilung Wasserrecht des LRA Roth).

## 6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.3). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine kurze Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Aussagen zum Artenschutz erfolgen im beiliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage 1). Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind in Kapitel 7 zusammengefasst.

### 6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. anderweitigen Schutzgebietsausweisungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt etwa 370 m nordwestlich der nördlichen Gebietsgrenze, außerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Die Waldflächen im weiteren Umfeld östlich und südlich von Eysölden liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Die Waldflächen südlich des Ortes sind außerdem als Teilflächen des Vogelschutzgebiets „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (Nr. 6832-471) ausgewiesen (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7 Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen  
(BayernAtlas Plus, 27.07.2022)

(rot umrandet = Geltungsbereich Bebauungsplan  
orange senkrechte Schraffur = Naturpark  
grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet  
dunkelgrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet  
rote enge Schraffur = Biotopkartierung)

Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung, der zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten liegenden Ortschaft sowie der Wohnbaugebietsausweisung mit 12 Bauplätzen im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen ausgeschlossen werden

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind im Geltungsbereich und im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

## 6.2 Abiotische Schutzgüter

Die nördlichen und östlichen Bereiche von Eysölden einschließlich dem Geltungsbereich liegen innerhalb der geologischen Einheit des Lias (Schwarzer Jura) mit z.T. bituminösen Sand-, Ton-, Mergel- und Kalksteinen. Aus den anstehenden dunkel- bis schwarzgrauen, schluffig bis feinsandigen Ton- und Tonmergelsteinen (Amaltheenton-Formation) haben sich als Böden fast ausschließlich Regosole und (pseudovergleyte) Pelosole aus Lehm und Ton gebildet. Verbreitet sind flache Deckschichten aus (Löss-)Lehm anzutreffen. Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf. (Geologische Karte von Bayern M 1:500.000 bzw. M 1:25.000 und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000)

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch Ton- und Mergelsteine als Grundwassergeringleiter geprägt. Das Filtervermögen ist überwiegend hoch. (digitale hydrogeologische Karte M 1:100.000).

Lokalklimatisch können die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs und im Umfeld als Kaltluftentstehungsflächen dienen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Ortes sowie der lockeren, durchgrüneten Bebauung von Eysölden ist die Bedeutung für das Siedlungsklima als gering einzustufen. Die geringe Größe des Baugebiets, die lockere Bebauung und die Durchgrünung lassen nur nachrangige Auswirkungen auf das Siedlungsklima erwarten.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3, können einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung und der Erschließung etwa 46 % des Geltungsbereichs künftig überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier größtenteils verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen können.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25°C bzw. 30°C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden).

Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung sowie die Festsetzung zu (teil-)versickerungsfähigen Flächenbefestigungen im privaten Bereich erreicht (Ziffern 1.8 und 1.9 der Bebauungsplansat-

zung). Die innere Erschließung erfolgt flächensparend über eine ca. 130 m lange, überwiegend 5,5 m breite Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz  $D = 18,00$  m ohne zusätzlichen Gehweg. Die Längsparkbuchten werden mit Rasenfugenpflaster befestigt. Die vier an den Längsparkbuchten zu pflanzenden Bäume beschatten die Verkehrsfläche und reduzieren die Aufheizung.

Über sog. Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zur kombinierten Regenrückhaltung und Regenwassernutzung kann einerseits das gesammelte Regenwasser beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet und damit der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden. Andererseits werden die Oberflächenwasserkanäle entlastet und der Abfluss gedrosselt. Über versickerungsfähige Flächen wird Niederschlagswasser im natürlichen Wasserhaushalt gehalten. Auch die Festsetzung von Dachbegrünungen für flache bzw. flachgeneigte Dächer auf Garagen und Carports sowie die Unzulässigkeit großer Kies- und Steinbeete können einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser leisten und einer starken Aufheizung entgegenwirken. Die festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzgebot A bis C) tragen zur Beschattung bei und helfen somit die Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten zu verringern. Des Weiteren können sie Stäube und Feinpartikel der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung binden.

Durch Solarenergienutzung wird die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie gefördert. Hierdurch können die allgemeinen  $\text{CO}_2$ -Emission verringert und damit dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft und werden damit insgesamt als gering eingestuft.

### 6.3 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand von Eysölden im Übergang zur freien Landschaft, zwischen den im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen und einem nördlich liegenden ehemaligen Aussiedlerhof (vgl. Luftbild in Abbildung 8).



Abbildung 8: Luftbild des Planungsraums (Quelle: BayernAtlas Plus)

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als frisches bis mäßig trockenes Grünland intensiv bewirtschaftet, teilweise fand in den vergangenen Jahren Beweidung statt. Bis Spätsommer 2021 ist auf Luftbildern ein schmaler kurzer nord-süd-verlaufender Heckenstreifen im westlichen Drittel des Geltungsbereichs erkennbar. Bei einer Begehung im Dezember war der Streifen gefällt worden. Anhand der Stümpfe wurde im Rahmen der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im April 2022 auf eine überwiegend strauchig wachsende schmale Heckenstruktur mit Weißdorn und Obst-/Zwetschgenbäumen mit Stammdurchmessern bis < 20 cm geschlossen. Laut Aussage der saP (vgl. Anlage 1) waren in der Heckenstruktur keine Höhle oder Spalten vorhanden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein schmaler Grünwegstreifen über den die angrenzenden Grundstücke rückseitig erschlossen werden. Zwischen Grünweg und Grünland verläuft im westlichen Abschnitt ein Graben, der von Ost nach West immer deutlicher ausgeprägt ist. Im Südosten des Geltungsbereichs werden zeitweise landwirtschaftliche Geräte, Trecker, Anhänger u.a. abgestellt.

Die südöstlich angrenzenden Grundstücke sind mit Wohn- und Nebengebäuden sowie Ziergartenflächen bebaut. Die Gebäude stehen überwiegend direkt auf der Grundstücksgrenze, die von der Grundstücksgrenze abgerückten Gebäude werden durch eine übermannshohe geschnittene Thujahecke eingegrünt. Im Südwesten schließt die Heilig Kreuz Kirche an den Geltungsbereich an. Der Zugang zur Kirche erfolgt über einen gepflasterten breiten Weg und Stufen. Die umgebenden Grünflächen zeigen Rasenflächen und Ziersträucher sowie vor der Kirche eine große Stech-Fichte. Nach Norden wird das Grundstück durch eine geschnittene, durchgewachsene durch Hainbuche dominierte Hecke und einen Ahorn als Überhälter eingegrünt. Im Westen endet die Hecke an einer Betonmauer mit vorgepflanzten Ziersträuchern.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße RH 24 nach Pyras. Der straßenbegleitende Geh- und Radweg wird durch einen Streifen Verkehrsbegleitgrün von der Straße getrennt. Das Verkehrsbegleitgrün östlich des Geh- und Radwegs geht direkt in das Grünland über.

Im Norden verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze ein mit Betongittersteinen befestigter Wirtschaftsweg. Das Verkehrsbegleitgrün südlich geht direkt in das Grünland über. Am nördlichen Rand des Wegs verläuft ein Wegseitengraben im Verkehrsbegleitgrün. Der nördlich angrenzende ehem. Aussiedlerhof mit Gebäuden, befestigten und versiegelten Wege- und Hofflächen sowie Ziergarten mit einzelnen Obstbäumen wird nach Süden zum Geltungsbereich durch eine geschnittene, etwa 1,5 m hohe Ligusterhecke eingegrünt. Östlich des ehem. Aussiedlerhof wachsen im nördlichen Verkehrsbegleitgrün zwischen Weg und nördlicher Ackerfläche ein strauchiger Feld-Ahorn sowie weiter nach Osten mehrere überwiegend junge bis mittelalte Apfelbäume.

Im Osten des Geltungsbereichs grenzt ebenfalls ein mit Betongittersteinen befestigter Wirtschaftsweg an. Das Wegebegleitgrün geht direkt in das Grünland des Geltungsbereichs sowie in das östlich angrenzende Intensivgrünland über.

Der direkte Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven Nutzung nur eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Brutstandorte von Bodenbrütern können aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der umgebenden Strukturen ausgeschlossen werden. In Verbindung mit Gehölzstrukturen der angrenzenden Gärten sowie dem dörflichen Lebensraummosaik bietet das Planungsgebiet jedoch Lebensraum und Nah-

lungshabitat für verschiedene Tierarten wie Fledermäuse, Luftjäger, Gehölzbrüter, Kleinsäuger und Insekten.

Die saP nennt 5 potentiell in den Hecken vorkommende Brutvogelarten. In der Hainbuchenhecke nördlich der Kirche wurde im Rahmen der Biototypenerfassung ein Nest, ohne Brutnachweis, erfasst. Als Vermeidungsmaßnahme V1 wird die Freimachung des Baufeldes inkl. Rodungen und Schnittmaßnahmen im Winterhalbjahr, zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar festgesetzt. Dies wurde bei der Fällung der Hecke berücksichtigt.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Über die niedrige Grundflächenzahl von 0,3 und die Pflanzgebote A bis C wird die Entwicklung eines lockeren Baugebiets mit hohem Grünanteil gefördert. Auch die Festsetzung nicht überbaute Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sowie das Verbot großflächiger Stein-/Kiesbeete unterstützen einen hohen Grünanteil. Damit können sich langfristig Lebensräume für euryöke Arten entwickeln. Durch die Festsetzung, dass Einfriedungen 10 cm Abstand zur Geländeoberkante aufweisen müssen sowie den Ausschluss von Mauern und Gabionen als Einfriedungen, wird die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere erhalten und eine Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen ermöglicht.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zwei Vermeidungsmaßnahmen (V-M1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit und V-M2 Vogelschutz an großen Fenstern oder Glasfronten) festgesetzt. Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich (vgl. Kapitel 7 und Anlage 1).

Unabhängig davon wird auf Anraten der Unteren Naturschutzbehörde die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig sein und mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln ausgestattet sein.

Im Vergleich zur bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

#### **6.4 Landschafts- und Ortsbild**

Eysölden liegt im Talgrund der Kleinen Roth und wird umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und bewaldeten Hügeln. Der historische Ortskern mit denkmalgeschützter Kirche und Schloss liegt südlich des Geltungsbereichs und spielt für das Ortsbild im Umfeld der geplanten Bebauung eine untergeordnete Rolle.

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Eysölden zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und dem ehemaligen Aussiedlerhof im Norden. Mit der geplanten Bebauung wird die Baulücke geschlossen und die Siedlungsfläche im Nordosten von Eysölden abgerundet.

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang vom Ort in die, landwirtschaftlich geprägte, freie Landschaft. Der Geltungsbereich wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die kleine gliedernde Heckenstruktur wurde im Winter 2021/22 gefällt. Sowohl die baulichen Strukturen des Aussiedlerhofs im Norden, als auch der Wohngebiete im Westen und Süden werden größtenteils aus dem Wohnzweck dienender Einzelhausbebauung geprägt, ergänzt durch landwirtschaftliche Gebäude (Scheunen oder kleinere Nebengebäude, Stallungen), sodass sich insgesamt ein dörflicher Charakter ergibt. Die südwestlich liegende Heilig Kreuzkirche ist ein Betonbau der 1960-er Jahre. Der eckige

durchbrochene Turm ragt kaum über die Firsthöhe der angrenzenden Wohngebäude hinaus, sodass die Bedeutung des Kirchenbauwerks für das Ortsbild eher gering ist.

Der Aussiedlerhof nördlich des Geltungsbereichs, der künftig in die Bebauung des Dorfes eingegliedert ist, stellt landschaftlich den neuen Ortsrand Eysöldens dar. Dieser ist überwiegend gut eingegrünt. Entlang des nach Osten führenden Wirtschaftswegs wachsen lückig mehrere Obstbäume. Somit ist bereits ein guter Übergang in die freie von Wäldern und Äckern geprägte Landschaft gegeben.

Südöstlich des Geltungsbereichs liegt ein landwirtschaftliches Anwesen mit Silo als Teilfläche des Gewerbegebiets „An der RH 24“. Daran schließt das künftige Gewerbegebiet „Eysölden Ost“ an.

Durch die geplante Bebauung wurde die kleine Heckenstruktur innerhalb des Grünlands überplant. Weitere landschaftsbildprägende Strukturen gehen nicht verloren.

Über das Pflanzgebot A wird eine eingrünende Baumreihe am nordöstlichen und östlichen Rand des Baugebiets festgesetzt. Hierdurch wird ein angemessener Übergang der neuen Siedlungsflächen in die freie Landschaft sichergestellt, des Weiteren werden die südöstlich liegenden Baukörper und das Silo optisch abgeschirmt.

Mit den Pflanzgeboten B und C werden weitere Baumpflanzungen an den öffentlichen Stellplätzen sowie innerhalb der privaten Grundstücke festgesetzt, um eine dem dörflichen Charakter des Planungsgebietes angemessene Durchgrünung zu erzielen.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nehmen die Gestaltung der angrenzenden bestehenden Gebäude auf. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (E+D) unter Berücksichtigung einer maximalen First- und Wandhöhe sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer hilft ebenfalls Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Auch die Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachdeckung und -aufbauten sowie zu Einfriedungen und Geländemodellierung dienen der besseren Eingliederung der geplanten Bebauung in die dörfliche Umgebung.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in Folge der Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

## **6.5 Sonstige Schutzgüter**

### Erholung

Mit einem intakten Ort- und Landschaftsbild verbunden, ist das Potential für die Naherholung.

Das nördlich liegende Fränkische Seenland und der südlich liegende Naturpark Altmühltal sind Regionen mit besonderer Erholungsfunktion. Für die Naherholung und den Tourismus sind dabei insbesondere intakte Ortsbilder, die fränkische Landschaft, die Seen der Region und die damit verbundenen Freizeitaktivitäten von Bedeutung. Eysölden liegt südöstlich des Fränkischen Seenlands, am nördlichen Rand des Naturparks. Der Geltungsbereich liegt knapp 400 m nördlich der Naturparkgrenze. Der Geltungsbereich direkt weist keine Erholungsfunktion auf. Die angrenzenden Geh- und Radwege sowie die Wirtschaftswege können zum Spaziergehen, Wandern, Radfahren genutzt werden.

In Eysölden kreuzen sich die beiden Fernradwege „Radstrecke Challenge Roth“ und „Jakobus-Radpilgerweg Nürnberg – Eichstätt – Donauwörth“ sowie Radwege des Landkreises. Auch einige Fernwanderwege – der „Nürnberg-Altühltal-Weg“, der „Kulturwanderweg“ und der „Jakobsweg“ – sowie der Wanderweg „Fränkisches Seenland / Burgen- und Schlösserweg“ und der örtliche Wanderweg Nr. 9 verlaufen aus dem Ort kommend auf dem Geh- und Radweg entlang der RH 24 westlich des Geltungsbereichs und biegen auf den Wirtschaftsweg nördlich des Geltungsbereichs ab.

Die Rad- und Wanderwegverbindungen werden durch die geplante Wohnbebauung nicht geändert. Die Gebietszufahrt quert den kreisstraßenbegleitenden Geh- und Radweg. Ausreichende Sichtweiten werden durch die Anbauverbotszone berücksichtigt, sodass durch das Neubaugebiet mit 12 Bauparzellen keine erhebliche Beeinträchtigung der Geh- und Radwegnutzung zu erwarten ist. Auch mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung, insbesondere der Parzellen 1, 4, 5, 8, 9 und 12, durch den nördlich verlaufenden Rad- und Wanderweg ist nicht zu rechnen.

#### Mensch und menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich sowie die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzen Wohnbebauung sowie die katholische Kirche an. Im Norden liegen der heute für Wohnzwecke genutzte Aussiedlerhof und im Westen die Kreisstraße RH 24. Rund 120 m südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet „An der RH 24“. Dieses wurde mit dem 2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Eysölden Ost“ nach Osten erweitert.

In Kapitel 4.9 wird auf potentielle Immissionen umliegender Nutzungen genauer eingegangen. Zusammenfassend sind für das Baugebiet keine Immissionen und Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das ortsübliche Maß landwirtschaftlicher Emissionen hinausgehen. Konfliktmindernd wirkt auch die auf öffentlichem Grund im Osten des Geltungsbereichs festgesetzte Baumpflanzung. Neben der Reduzierung von Stäuben aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, bewirkt deren optische Abschirmung auch den psychologischen Effekt, dass potenzielle Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet subjektiv weniger störend wahrgenommen werden.

Die im Westen des Geltungsbereichs verlaufende RH 24 stellt die Ortsverbindung zwischen Pyras über Eysölden nach Thalmässing dar. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung sind im Bereich der Ortsdurchfahrt für die angrenzenden geplanten Wohnbauparzellen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch für die bestehenden Wohngebiete westlich und südlich des Geltungsbereichs ist aufgrund der Planung mit 12 Bauparzellen nicht mit einer dauerhaften Erhöhung möglicher Beeinträchtigungen zu rechnen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld nicht bekannt. Im Zentrum von Eysölden sind mehrere Bauernhäuser und sonstige Gebäude in der Denkmalliste als Baudenkmal erfasst. Prägend sind die Evang.-luth. Pfarrkirche St. Thomas und Ägidius mit ihrem weithin sichtbaren Turm und die erhaltenen Teile des ehemaligen Schlosses. Im Umgriff dieser beiden Baudenkmale sind auch Bodendenkmale erfasst.

Durch das am nordöstlichen Ortsrand geplante Baugebiet sind für die Bau- und Bodendenkmale weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen, durch die Veränderung des Ortsbildes, zu erwarten.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich 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.

## 7 Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro ÖkoloG Dipl.-Biol. R. Radle, 91154 Roth, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie einer Übersichtsbegehung im November 2021, erfolgte, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Roth, eine Worst-Case-Ausarbeitung.

Die folgenden Maßnahmen werden auf Grundlage des Gutachtens (vgl. Anlage 1) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

### **V-M1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

### **V-M2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote wirken einerseits einer Verschlechterung des Erhaltungszustands potentiell vorkommender Arten entgegen und stellen andererseits eine Aufwertung der Habitatstrukturen im geplanten Wohngebiet dar.

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.

## 8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Eysölden Nr. 6 für das Wohngebiet „An der Pyraser Straße“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 13.09.2022

geändert: 14.02.2023



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Thalmässing, den

---

Michael Kreichauf  
Zweiter Bürgermeister