

Gemeinde Fünfstetten



Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Fünfstetten Ortsteil Heidmersbrunn
Bebauungsplan
"Am Schwabenfeld Heidmersbrunn"

Vorentwurf 20.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

- 1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 1.3 Benachbarte Bebauungspläne
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Flächenbilanz

2. Möglichkeiten der Innenentwicklung

- 2.1 Erfassen und Bewerten des Bestands
- 2.2 Begründung für die Ausweisung von Wohnbauflächen

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Nebenanlagen
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Abfallbeseitigung
- 3.7 Grünordnerische Maßnahmen
- 3.8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden
- 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)
 - 2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 2.4.2 Kompensationsmaßnahmen
 - 2.4.3 Bilanzierung
- 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen
- 2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Fünfstetten beabsichtigt für den Ortsteil Heidmersbrunn die Neuausweisung eines Wohngebietes. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bedarf der Gemeinde Fünfstetten an Wohnbauflächen im Ortsteil Heidmersbrunn aufgrund der Konkreten Nachfrage nach Bauland.

Um den Bedarf zu erfüllen und um Abwanderungen vor allem junger Familien entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Fünfstetten mit dem geplanten Baugebiet die benötigten Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro *Haindl + Partner PartGmbB, landschaftsarchitekten - ingenieure, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding* beauftragt.

Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Heidmersbrunn. Im Norden und Westen schließt die geplante Bebauung an Siedlungsfläche an, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Fl.Nr. 577/3,
- im Norden durch die Fl.Nr. 577/17 und 576/1 (Teilfläche),
- im Osten durch die Fl.Nr. 635 (Teilfläche) und 576 (Teilfläche),
- im Süden durch die Fl.Nr. 633, alle Gemarkung Heidmersbrunn.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,5 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 577 und 576 (Teilfläche), Gmkg. Heidmersbrunn.

1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

1.3 Benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzt westlich die Einbezugssatzung "Heidmersbrunn, Südöstlicher Ortsrand" an, die die Ausweisung eines Reitplatzes mit Pferdekoppel vorsieht.
Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Heidmersbrunn – Süd-Ost“ an.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Fünfstetten (in der Fassung vom 13.06.2006) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Schwabenfeld Heidmersbrunn" als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung ist verhältnismäßig kleinflächig. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten größeren Gesamt-Fortschreibung geändert werden.

1.5 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich		5.055 m ²	100 %
Nettobauland		4.365 m ²	86 %
Straßenverkehrsflächen		620 m ²	12 %
Verkehrsflächen	280 m ²		
Verkehrsflächen – verkehrsberuhigter Bereich	340 m ²		
Öffentliche Grünflächen		70 m ²	2 %

2. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Flächenmanagement / Flächennachweis

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Die Gemeinde Fünfstetten hat im Sommer 2016 im Zuge des Modellprojekts "Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries" (Baader Konzept 2016) die Innenentwicklungspotentiale kartografisch erfasst. Die Erhebung erstreckte sich über den Hauptort Fünfstetten und die Ortsteile Heidmersbrunn und Nußbühl.

Im Zuge dessen wurde das Vorhandensein von Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken, Leerständen und Gebäuden mit Restnutzung und einem damit verbundenem hohen Leerstandsrisiko untersucht.

Nach ersten Erkenntnissen ließ sich feststellen, dass vor allem im Hauptort eine Vielzahl an Grundstücken / Gebäuden untergenutzt erscheint.

Zum Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche wurde die zu erwartende Entwicklung der Einwohnerzahl anhand des "Demographie-Spiegels für Bayern" ermittelt.

Gemäß dem "Demographie-Spiegel für Bayern" ist für die Gemeinde Fünfstetten mit einer Bevölkerungsabnahme von ca. 90 Einwohnern (7,12 %) bis zum Jahr 2028 zu rechnen. Die Einwohnerentwicklung kann allerdings nur für die Gesamtgemeinde ermittelt werden, da es keine Aussagen zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Ortsteile gibt.

2.1 Erfassen und Bewerten des Bestandes

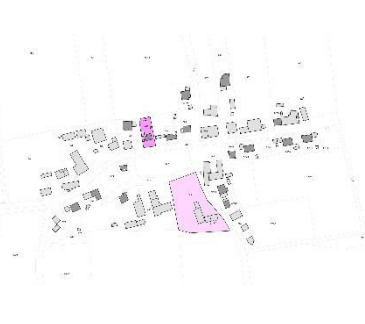
Fünfstetten



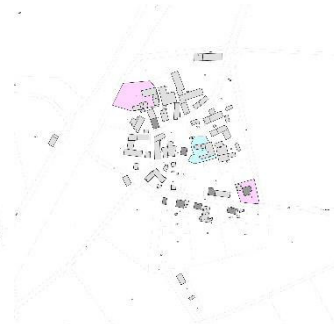
Abb 1: Innenentwicklungspotentiale im Hauptort Fünfstetten
verändert nach Modellprojekt "Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries", Baader Konzept GmbH, 2016 (o.M)

Im Ortsteil Fünfstetten finden sich im Jahr 2016 23 Baulücken und zwei geringfügig bebaute Grundstücke. Zudem befinden sich dort 12 Gebäudeleerstände und 12 Gebäude, bei denen ein Leerstandsrisiko besteht.

Heidmersbrunn



Nußbühl



Legende

Innenentwicklungspotenziale *

- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Sonstiges

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurgrenzen

* Daten der Flächenmanagement-Datenbank (Stand Mai 2016)

Abb 2: Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen Heidmersbrunn und Nußbühl
verändert nach Modellprojekt "Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries", Baader Konzept GmbH, 2016 (o.M)

In Heidmersbrunn sind jeweils ein leerstehendes Gebäude und eines mit Leerstandsrisiko zu finden, wohingegen in Nußbühl zwei Gebäude mit Leerstandsrisiko und ein geringfügig bebautes Grundstück vorhanden sind.

Für die Bewertung des Bestands wurden nur die 23 Baulücken und die 13 leerstehenden Gebäude weiter untersucht. Die beiden Gebäude mit Leerstandsrisiko in Nußbühl wurden daher nicht berücksichtigt.

Klassische Baulücken Ortsteil Fünfstetten

<i>Flurnummer</i>	<i>Straße</i>	<i>Bewertung</i>
3567	Bahnhof 02	Für Nachkommen vorgesehen
3569/1	Bahnhof 10	Für Nachkommen vorgesehen
3286	Bahnhof 16	Gemeindlicher Bauplatz, steht zum Verkauf zur Verfügung
3285	Bahnhof 18	Für Nachkommen vorgesehen
3287	Bahnhof 20a	Für Nachkommen vorgesehen
3251/2	Bahnhofstraße 39	Für Nachkommen vorgesehen
230	Braune Gasse 12	Für Nachkommen vorgesehen
3243/2	Franz-Josef-Straße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3242/7	Franz-Josef-Straße 05	Für Nachkommen vorgesehen
164	Gerichtsstraße 02	Für Nachkommen vorgesehen
489/9	Hubertusstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3239/1	Inzenhoferstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3240	Inzenhoferstraße 05	Für Nachkommen vorgesehen
3240/3	Kalkofenstraße 26	Für Nachkommen vorgesehen
3204	Kalkofenstraße 31	Für Nachkommen vorgesehen
3204	Kalkofenstraße 41	Für Nachkommen vorgesehen
3244/9	Krämerstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
3250/18	Krämerstraße 02	Für Nachkommen vorgesehen
3244/8	Krämerstraße 03	Für Nachkommen vorgesehen
3250/17	Ludwigstraße 03	Für Nachkommen vorgesehen
494/2	Sonnenstraße 01	Für Nachkommen vorgesehen
494/6	Sonnenstraße 09	Für Nachkommen vorgesehen
462	Sulzdorfer Straße 15	Für Nachkommen vorgesehen

Wohngebäude leerstehend Ortsteil Fünfstetten

<i>Flurnummer</i>	<i>Straße</i>	<i>Bewertung</i>
235/2	Braune Gasse 06	Für Nachkommen vorgesehen
3206/26	Gartenstraße 10	Für Nachkommen vorgesehen
2942/19	Gartenstraße 24	Für Nachkommen vorgesehen
489/6	Hubertusstraße 07	Für Nachkommen vorgesehen
4	Indorf 36	Für Nachkommen vorgesehen
3206/5	Kalkhofenstraße 19	Für Nachkommen vorgesehen
207/3	Pfarrgasse 01	Für Nachkommen vorgesehen
178	Pfarrgasse 02	Für Nachkommen vorgesehen
207/4	Pfarrgasse 03	Für Nachkommen vorgesehen
494/3	Sonnenstraße 03	Für Nachkommen vorgesehen
134	Wemdinger Straße 08	Für Nachkommen vorgesehen
2104/3	Wemdinger Straße 11	Für Nachkommen vorgesehen

Die Grundstücke der nicht bebauten, innerörtlichen Flächen befinden sich in Privateigentum (außer gemeindliches Grundstück Bahnhof 16).

Die Grundstücke / Gebäude stehen nicht zur Verfügung. Somit sind im Ortsteil Fünfstetten, Gemeinde Fünfstetten keine Optionen zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung gegeben (Stand 2016).

Klassische Baulücken Ortsteil Heidmersbrunn

keine vorhanden

Wohngebäude leerstehend Ortsteil Heidmersbrunn

<i>Flurnummer</i>	<i>Straße</i>	<i>Bewertung</i>
592	Heidmersbrunn 18	Für Nachkommen vorgesehen

Das Wohngebäude mit Leerstandsrisiko auf Flurnummer 575 wird derzeit vom Besitzer für eigene Wohnzwecke renoviert.

Das Grundstück des leerstehenden Gebäudes steht nicht zur Verfügung.
Somit sind im Ortsteil Heidmersbrunn, Gemeinde Fünfstetten keine Optionen zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung gegeben. Die Erfassung und Bewertung gibt den Stand von 2016 wieder. Eine wesentliche Verbesserung ist allerdings nicht zu erwarten.

2.2 Begründung für die Ausweisung von Wohnbauflächen

Wie dargestellt standen 2016 in der Gemeinde Fünfstetten keine innerörtlichen Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung. Die 2016 bereitgestellten 9 Parzellen nördlich des nun geplanten Baugebiets sind bereits allesamt bebaut. Jedoch besteht derzeit ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen aufgrund der konkreten Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Heidmersbrunn.

Somit ist die Ausweisung von 4 Parzellen hinsichtlich der aktuellen Nachfrage nach Bauland angemessen. Die Anzahl an Bauflächen wird auch für zukünftig ansässige Generationen im Ortsteil Heidmersbrunn bereitgestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur wird nach Süden erweitert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,35, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** 0,7.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit II bzw. II = I+D als Höchstgrenze festgesetzt, um der Nachfrage nach modernen Bauformen entgegenzukommen.

Wandhöhe

Hauptgebäude

- II = I+D zulässig sind höchstens 4,20 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses
- II zulässig sind höchstens 6,60 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses

Garagen

- Garagen dürfen maximal die Höhe des Hauptgebäudes übernehmen

Grenzgaragen und Nebengebäude

- im Sinne von (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) höchstens 3,00 m im Mittel

Bezugspunkte Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Grenzgaragen
Wandhöhe jeweils gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG. Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Grenzgaragen darf maximal 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Fahrbahnrand der tatsächlichen Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Durch die Höhenfestlegung und die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen (2 Wo) zugelassen. Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Gemeinde.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Garagen / Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen / Stellplätzen muss mindestens 5 m betragen.

Somit ist für die Wohnhäuser ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Konzeption. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung der Parzellen sowie eine Grenzbebauung von Garagen.

3.4 Nebenanlagen

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.

Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch eine asphaltierte Verlängerung der nord-süd verlaufenden Erschließungsstraße in Richtung Süden mit einer Breite von 4 m. Diese geht in eine 6 m breite verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendemöglichkeit für alle Verkehrsarten (Radius 6m) über. Die Verkehrsberuhigte Stichstraße wird in einer Breite von 4 m asphaltiert und jeweils von einem 1 m breiten Pflasterstreifen begleitet, der als Parkierung zur Verfügung steht.

Das Baufeld P1 muss zwingend von Süden erschlossen werden.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung der Grundstücke und Verkehrssicherheit des Baugebiets zu gewährleisten.

3.6 Abfallbeseitigung

Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Die Festsetzung dient einer positiven Gestaltung des Ortsbilds und der städtebaulichen Ordnung.

3.7 Grünordnerische Maßnahmen

Im Osten wird entlang der Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße eine 1 m breite **öffentliche Grünfläche** festgesetzt.

Eine Ortsrandeingrünung im Süden ist nicht erforderlich, da eine **bestehende Feldhecke** auf Flur-Nr. 634 Gmkg. Heidmersbrunn diese Funktion bereits übernimmt.

3.8 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** wird in der Planzeichnung dargestellt.

Durch die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**, wird für die östlichen, längs gerichteten Parzellen die Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht.

Alle **Maße sind in Metern** angegeben.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude

Als **Dachform der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Grenzgaragen** sind im gesamten Geltungsbereich gleichschenkliges Satteldach und Walmdach zulässig.
Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

Die **Dachneigung** darf bei SD II=I+D 40° - 48° betragen, bei SD mit II sowie WD 15° bis 30°.

Die freie Wahl zwischen den Möglichkeiten wurde festgesetzt, um den künftigen Bauherren freizustellen, ob eingeschossig mit ausgebautem Dach, oder zweigeschossig gebaut wird.

Die **Dacheindeckung** wird in Anlehnung an die dörfliche Struktur mit einer naturroten, braunroten und anthrazitfarben festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Nachfrage nach modernem Wohnen sowie dem harmonischen Einfügen in die bestehende Dachlandschaft.

Der **maximale Dachüberstand** beträgt an der Traufe 0,50 m bis zur Unterkante Sparren (gemessen ohne Dachrinne) und am Ortgang 0,30 m.

Dachaufbauten sind nur bei II = I+D und in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1 / 3 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dächer dienen dem harmonischen Einfügen der Neubauten in die bestehende Dachlandschaft des Ortsteils Heidmersbrunn.

4.2 Garagen

Bei Garagen und Stellplätzen muss die Dachgestaltung des Hauptdaches nicht übernommen werden. Es sind auch Flachdächer zugelassen. Diese sollen begrünt werden.

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, sofern die Wohnfläche 50 m² überschreitet. Bei Wohnungen bis 50 m² genügt ein Stellplatz.

4.3 Sickerfähigkeit von Belägen

Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.). Die Festsetzung dient der Eingriffsminderung und trägt zum Wasserhaushalt bei.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen max. 0,50 m Höhe betragen. Sockelhöhen bis max. 40 cm sind zugelassen. Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe sind zulässig. Zur freien Landschaft hin sind nur Holz- und Maschendrahtzäune mit Punktfundamenten (ohne Sockel) zulässig. Diese sind auf der gebäudezugewandten Seite der Eingrünung zu errichten. Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und einem harmonischen Übergang zwischen Landschaft und Baugebiet.

4.5 Straßenbeleuchtung

Als Straßenbeleuchtung der Erschließungsstraße muss eine insektenfreundliche gewählt werden.

Die Festsetzung dient der Eingriffsminderung und dem Naturschutz.

4.6 Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Festsetzung trägt zum dörflichen Erscheinungsbild bei.

4.7 Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Durch die Festsetzung fügen sich Neubauten gut in das bestehende dörfliche Ortsbild ein.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Immissionen

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Kartoffel-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Landwirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftswegs auf Flur. Nr. 576

Der Wirtschaftsweg auf Flur. Nr. 576 darf von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen ohne Einschränkung der Größe und Gewicht sowie der zeitlichen Nutzung befahren werden.

Baugrund

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass geogene Bodenbelastungen vorliegen. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Niederschlagsversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für die Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Teil 2 Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziele des Bebauungsplanes: Die Gemeinde Fünfstetten Ortsteil Heidmersbrunn hat konkreten Bedarf an einer Fläche zur Erweiterung des Wohngebietes. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Heidmersbrunn.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten größeren Gesamt-Fortschreibung geändert werden.
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, an deren Ende ein Wendehammer liegt.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich: ca. 0,5 ha

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes
und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2006

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
 - Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
- Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich festgesetzt.
- Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Planungsgebiet wird bisher als Intensivgrünland genutzt. Wiesen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstandene Kaltluft fließt aufgrund der Topographie (leichte Anhöhung im Norden, Süden und Osten) kaum ab. Somit sind keine bedeutenden Frischluftbahnen vorhanden.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Kaltluftentstehungsgebiet wird überbaut. Frischluftbahnen sind jedoch nicht vorhanden und betroffen. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Aufgrund der bisherigen intensiven Grünlandnutzung ist der Bodentyp vermutlich Braunerde. Braunerde eignet sich gut für Ackerbau. Alle Bodenfunktionen werden wahrgenommen.	Oberboden wird abgeschoben und abgefahren. Unterboden wird verdichtet. Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen. Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Fläche	Die Fläche wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Flächeninanspruchnahme durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Durch das Vorhaben wird eine Fläche von 0,5 ha durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. <u>mittlere Erheblichkeit</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Wasser	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist derzeit nicht bekannt.	<i>Grundwasser</i> Beeinträchtigungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden. <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>	<i>Grundwasser</i> Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. <u>voraussichtlich geringe Erheblichkeit</u>
	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Planungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> keine Betroffenheit <u>keine Erheblichkeit</u>	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> keine Betroffenheit <u>keine Erheblichkeit</u>
Tiere u. Pflanzen	Das Planungsgebiet umfasst intensive Wiesenfläche mit geringer Bedeutung.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung; hiervon betroffen sind vermutlich nur Ubiquisten. Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch	Das Gebiet wird als intensive Wiese genutzt und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an. Bedingt durch diese Nutzung ist das Gebiet nicht als Erholungsgebiet zu bezeichnen.	keine Beeinträchtigung. <u>keine Erheblichkeit</u>	keine Beeinträchtigung. <u>keine Erheblichkeit</u>
Landschaftsbild	Das Gebiet hat keine hohe Eigenart und keine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Ortsrand ist bisher nicht ausgeprägt. Jedoch ist das Gebiet von der nahen Staatsstraße 2214 zwischen Wemding und Monheim aus einsehbar.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerungen durch Baumaßnahmen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Aufgrund der tlw. exponierten Lage des Baugebiets wird das Landschaftsbild von der Staatsstraße aus durch die Bebauung verändert. Eine Wiesenfläche wird in ein Wohngebiet und Verkehrsfläche umgewandelt. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung verlagert sich jedoch lediglich der Ortsrand Richtung Süden. <u>mittlere Erheblichkeit</u>

Kultur- u. Sachgüter	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.	Derzeit keine bekannt. <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>	Derzeit keine bekannt. <u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u>
----------------------	--	--	--

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von intensiver Wiesenfläche. Bei Durchführung der Planung geht landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter als Intensivgrünland genutzt.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Derzeit keine vorgesehen.
Boden	- Die Verkehrsfläche wurde auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert. - Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten.
Fläche	- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	- Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten.
Tiere u. Pflanzen	- Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung.
Mensch	- Derzeit keine vorgesehen.
Landschaftsbild	- Derzeit keine vorgesehen.
Kultur- u. Sachgüter	- Derzeit keine vorgesehen.

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5.055 m². Der Bestand stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Grünland dar. Im Osten verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg.

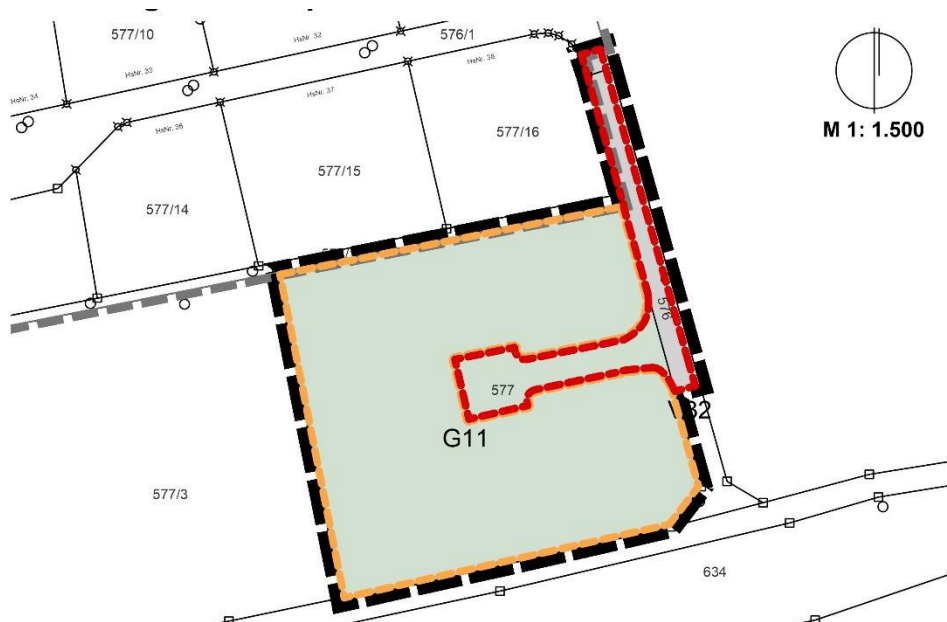


Abb 3: Bestandsbeschreibung und Bewertung, o.M.

Biotop- und Nutzungstyp	Eingriffs- fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	GRZ / Eingriffs- faktor	Bedarf (WP)
 G 11 Intensivgrünland (Bereich Baufeld)	4.365 m ²	3	0,35	4.583 WP
 G 11 Intensivgrünland (Bereich Straße)	340 m ²	3	1,0	1.020 WP
 V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	280 m ²	1	1,0	280 WP

Kompensationsbedarf: + 5.883 WP

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **5.883 Wertpunkte**.

2.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird das Ökokonto der Gemeinde Fünfstetten (Fl.Nr. 2230/6 Gmkg. Gosheim) herangezogen.

Bedarf 5.883 WP / 7,5 (Mittel aus Aufwertung Fläche A (+9 WP) und Fläche B (+6 WP))
= 785 m²

2.4.3 Bilanzierung

Gesamtfläche Ökokonto (Fl.Nr. 2230/6 Gmkg. Gosheim)	14.646 m ²
abzgl. A/E BP "Heidmersbrunn - Süd-Ost"	- 3.380 m ²
abzgl. A/E BP "Sulzdorfer Straße"	- 1.078 m ²
<u>abzgl. A/E BP "Am Schwabenfeld Heidmersbrunn"</u>	<u>- 785 m²</u>

verbleibende Fläche für das Ökokonto 9.412 m²

Der Eingriff kann somit vollumfänglich kompensiert werden. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der konkrete Bedarf der Gemeinde Fünfstetten Ortsteil Heidmersbrunn nach einer Fläche zur Erweiterung des Wohngebietes. Aufgrund der direkten Erweiterung einer Wohnsiedlung und Schaffung eines harmonischen Ortsrandes eignet sich das Gebiet gut für die vorgesehene Wohnnutzung.
Aus dem vorgenannten Grund schieden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope, Mensch und Arten (keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

Der Vorhabenträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen, die im Bauleitplanverfahren festlegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

IN BEARBEITUNG → wird im weiteren Verfahren ergänzt.

aufgestellt: 20.07.2026

Fünfstetten, den

Bearbeitung:

Gemeinde Fünfstetten:

.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

.....
Bickelbacher, 1. Bürgermeister

Haindl + Partner PartGmbB
Landschaftsarchitekten - Ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding