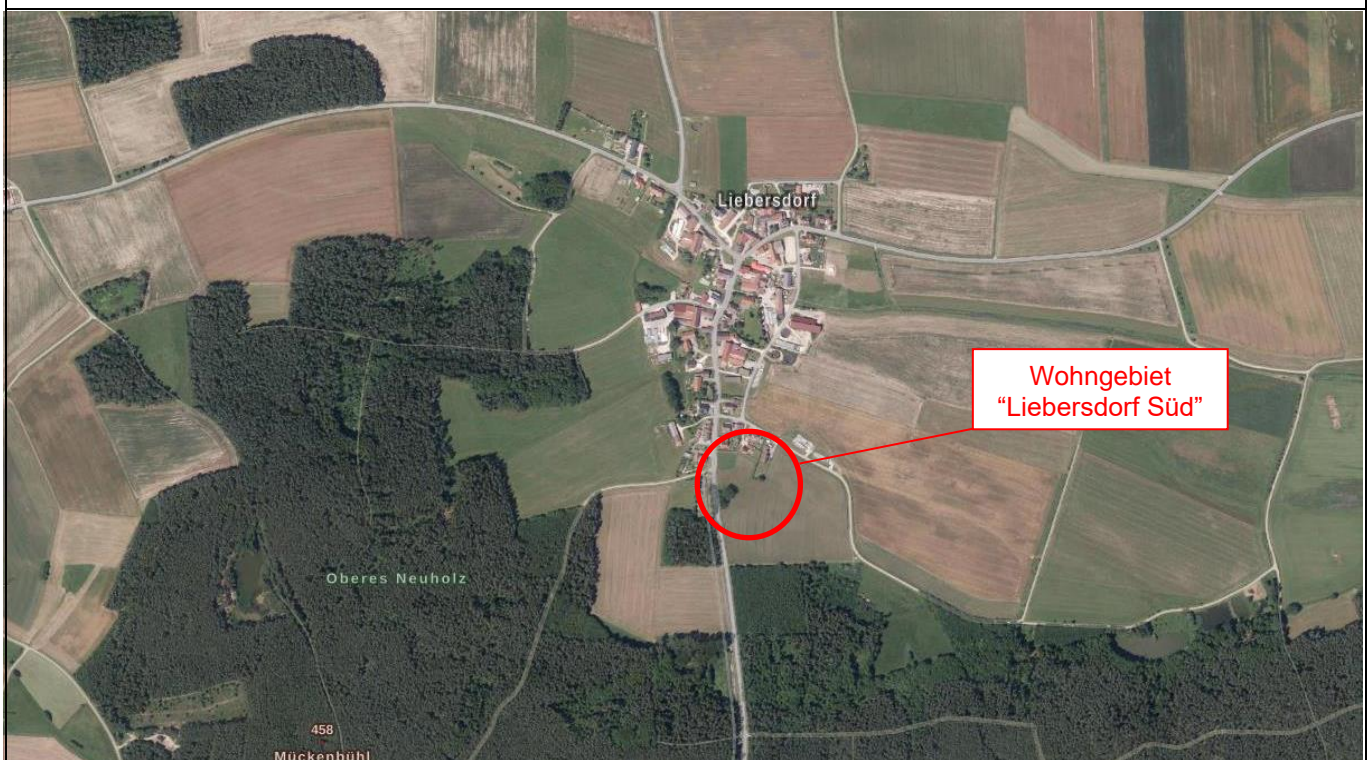


# Markt Bechhofen

Landkreis Ansbach

## Bebauungsplan für das Wohngebiet „Liebersdorf Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung

Vorentwurf / Stand: 24.03.2021

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Bedarfsermittlung .....	7
5. Alternativenprüfung .....	8
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
7. Erschließung .....	9
7.1. Verkehrliche Erschließung .....	9
7.2. Ver- und Entsorgung .....	10
8. Emissionen, Immissionen.....	10
9. Denkmalschutz .....	11
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	11
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	11
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	11
13. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	11
14. Grünordnerische Festsetzungen .....	12
15. Umweltbericht .....	12

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Der Markt Bechhofen ist bestrebt, neben dem Hauptort auch die Wohnbauentwicklung in seinen Ortsteilen bedarfsgerecht zu stärken. Ziel ist es, die Ortsteile als Lebensraum zu bewahren und einer Abwanderung und Landflucht durch Bereitstellung von Wohnbauland entgegenzuwirken.

Im Ortsteil Liebersdorf besteht aktuell der Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauflächen, da derzeit keine bebaubaren Grundstücke mehr vorhanden sind.

Mit vorliegender Planung soll im Süden des Ortsteiles Liebersdorf auf einer Fläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> die Erschließung von ca. 4 Baugrundstücken ermöglicht werden. Die geplante Bebauung rundet den Ortsteil im Süden ab.

Innenentwicklungspotenziale stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Entwicklung kleinerer Ortsteile im ländlichen Raum soll gesichert werden und insbesondere jungen Familien der Erwerb angemessenen Wohnraumes in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden, um deren Wegzug entgegenzuwirken.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 4 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Liebersdorf.

## **2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Liebersdorf entlang der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Bechhofen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch bestehende Bebauung und im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße begrenzt. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der gesamte Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,47 ha auf und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 314 (teilw.) der Gemarkung Liebersdorf.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Flächennutzungsplan



*Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Bechhofen (Stand 2013) mit Umgriff des Bebauungsplanes*

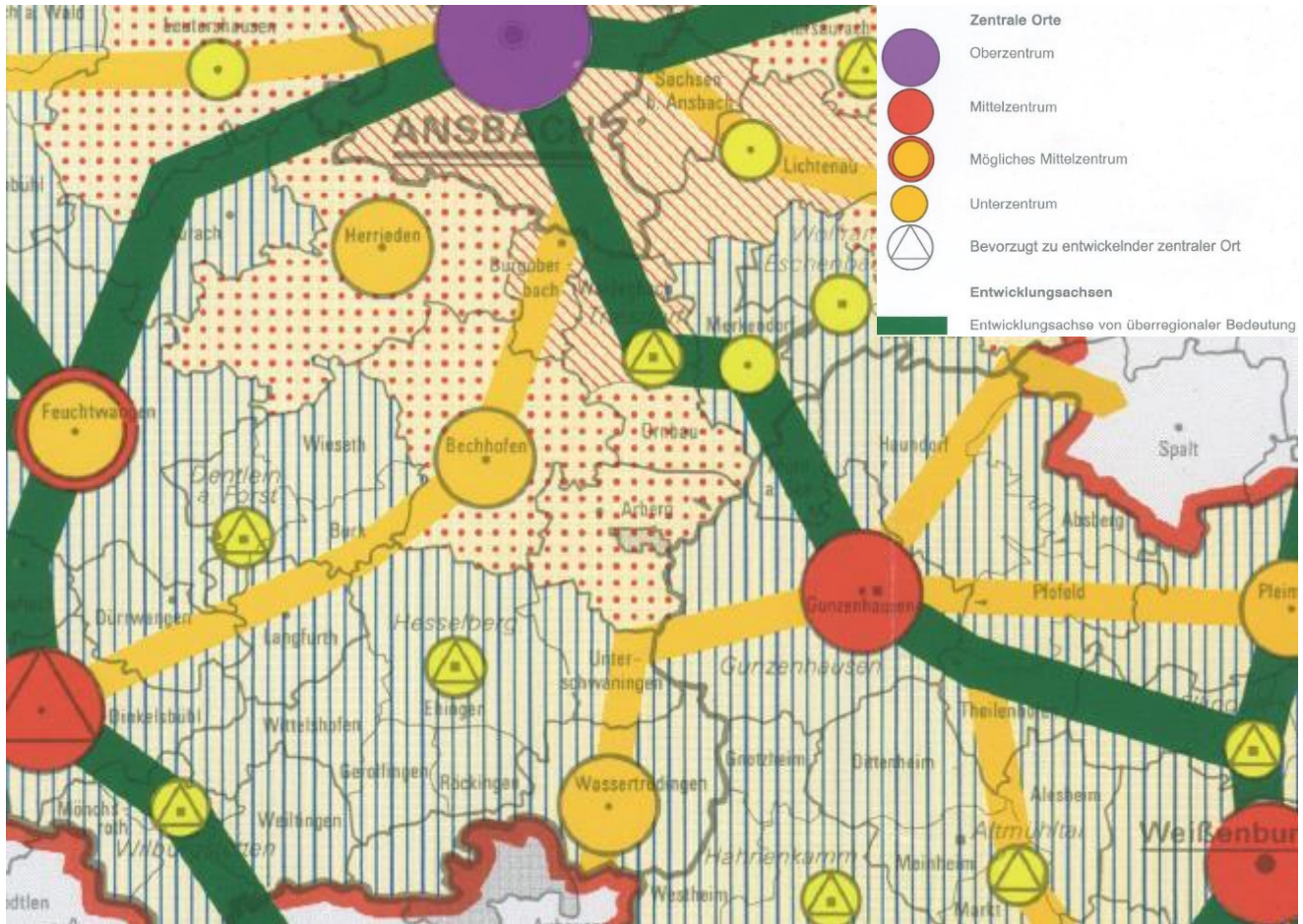
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Markt Bechhofen stellt die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes teilweise als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Dieser wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Bechhofen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche das nächstgelegene Mittelzentrum Dinkelsbühl und das Oberzentrum Ansbach verbindet.





Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern**

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## **RPV8 3.1 Siedlungswesen**

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

## **RPV8 7.1 Natur und Landschaft**

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahe Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Vorhandene Bauflächen sind in Liebersdorf nicht mehr vorhanden und Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Das geplante Gebiet rundet den Ortsteil im Süden sinnvoll ab.

#### **4. Bedarfsermittlung**

##### **Statistische Grundlagen**

Der Markt Bechhofen hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2000 eine konstant zunehmende Bevölkerungsentwicklung. Der Bevölkerungsstand im gesamten Gemeindegebiet liegt im Dez. 2020 bei 6.260 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2035 wird für den Markt Bechhofen eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Der Ortsteil Liebersdorf hat aktuell ca. 110 Einwohner.

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinden ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung bestimmt:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung  
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelte sich konstant. Seit dem Jahr 2010 steigt die Geburtenrate deutlich an.
- Wanderungen  
Das Wanderungssaldo entwickelte sich ebenfalls konstant.
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße  
Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt befindet sich auf einem abnehmenden Niveau. Von 2,71 Personen je Haushalt aus dem Jahr 2000 hat diese Kennziffer sich bis zum Jahr 2018 auf 2,18 Personen pro Haushalt reduziert. Trotz der prognostizierten konstanten Bevölkerungsentwicklung entsteht daraus ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.
- Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis  
Für den Landkreis Ansbach wird im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von rund 1.000 Einwohner auf einen Bevölkerungsstand von 185.500 prognostiziert.
- Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt  
In Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen.

## **Wohnbaulandbedarf**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert der Markt Bechhofen auf die Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Liebersdorf.

Der Markt Bechhofen befürwortet eine vorrangige Nutzung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) und ist bestrebt diese, neben der Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich weiter zu verfolgen.

Zur Verfügung stehende Alternativen im Innenbereich wurden in den letzten Jahren bereits genutzt. Weiterhin besteht eine Bauvoranfrage zu Nachverdichtung eines Grundstückes im Ort.

Zusätzlich nutzt die Gemeinde vor allem im Hauptort einige, vorhandene Innenentwicklungspotenzialflächen.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfes soll ergänzend dazu Baurecht für ca. 4 Bauplätze im Außenbereich geschaffen werden.

Dies gewährleistet, insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum, eine gesunde Durchmischung von jüngeren und älteren Generationen und ist für die allgemeine und langfristige Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden notwendig.

Der Ortsteil Liebersdorf hat derzeit 110 Einwohner. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken steigt gegenwärtig. Durch den anhaltenden Trend der Abnahme der Haushaltsgröße besteht auch bei gleichbleibender Einwohnerzahlen ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine organische Entwicklung des Ortsteiles.

Der Ortsteil liegt ca. 3 km nördlich vom Hauptort Bechhofen. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit einer ruhigen, ländlichen Wohnlage mit dem Vorteil der unmittelbaren Nähe zu Bechhofen, mit einer Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Neben mehreren Supermärkten, Bäckereien und Metzgereien sind zahlreiche Dienstleister, Banken und Ärzte vorhanden. Die umliegenden Orte Ansbach, Feuchtwangen und Gunzenhausen bieten die Versorgung des gehobenen Bedarfes.

Bechhofen besitzt zwei Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen zentralen Orten vorhanden.

Im geplanten Wohngebiet „Liebersdorf Süd“ besteht mit der Schaffung von ca. 4 Bauplätzen die Möglichkeit die mittelfristige Nachfrage, der Größe des Ortes entsprechend, abzudecken. Die Grundstücke sind entsprechend des vorhandenen Bedarfes für Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

## **5. Alternativenprüfung**

Die geplante Fläche ist zur Wohnbebauung geeignet. Die angrenzende Nutzung ist in diesem Bereich bereits durch Wohnbebauung geprägt. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen entspricht den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Bechhofen. Die geplante Bebauung mit den festgesetzten Ausgleichsflächen rundet den Ortsteil im Süden ab.



Alternative Flächen zur Wohnbebauung stehen wie oben beschrieben im Ortsteil Liebersdorf derzeit nicht zur Verfügung.

Eine Teilfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere unbeplante Bauflächen sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Leerstände oder Baulücken sind in Liebersdorf derzeit ebenfalls nicht vorhanden.

## **6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Auf einer Fläche von ca. 0,47 ha sind ca. 4 neue Bauplätze für Einfamilienhausbebauung geplant. Entsprechend der geplanten Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen und eine innere Durchgrünung sicherzustellen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird über die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für den Markt Bechhofen prüffähig darzustellen.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Einfriedung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Bechhofen. Auf eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße wird verzichtet. Die Abfallbehälter werden zu einer geeigneten Sammelstelle gebracht.

## **7.2. Ver- und Entsorgung**

Das Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird in geeigneter Form zurückgehalten und über das Kanalsystem abgeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf mind. 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decke zu versehen.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist die Pufferung des Oberflächenwassers geplant, bevor die Ableitung in den Kanal erfolgt. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantrages erbracht.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird grundsätzlich empfohlen für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkänen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ wird verwiesen.

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die Stromversorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

## **8. Emissionen, Immissionen**

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Emissionen zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Bewohner haben Staub- und Geruchsimmissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden. Die

Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **9. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

## **11. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

## **12. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befindet sich kein kartiertes Biotop gemäß BayNatSchG.

## **13. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Der Grünordnungsplan enthält eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zulässig.

## **14. Grünordnerische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die Ackerflächen grenzen, wird zur Ortsrandeingrünung eine 2-reihige Hecke festgesetzt.

Pro 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung sind vollumfänglich zu beachten.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff wird südlich der Bebauung auf der Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 314 eine extensive Streuobstwiese angelegt. Mit dieser Maßnahme wird eine Ortsrandeingrünung geschaffen, sowie der der Baumbestand auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 314/16 fortgesetzt.

## **15. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung angefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 24.03.2021

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)  
(Unterschrift)





**Anlagen:**

Grünordnungsplan (Stand: 23.03.2021)  
Umweltbericht (Stand: 23.03.2021)