

Bekanntmachung

Bebauungsplan „Heidloh I“

- a) öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch-BauGB-)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02. September 2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidloh I“ in der Fassung vom 04.08.2026 beschlossen.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heidloh I“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 107/7 und 109 Gemarkung Pettendorf.

Das Bebauungsplanverfahren „Heidloh I“ wird hiermit eingeleitet.

- b) Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch -BauGB-)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht liegen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

16. September 2026 bis einschließlich 16. Oktober 2026

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach, Kanzleistraße 3, Zimmer 3, Mistelbach während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und Do. 14.00 - 18.00 Uhr) öffentlich zur Einsicht aus.

Während der Auslegungsfrist besteht Gelegenheit zur Information über die Planung und zur Erörterung. Bedenken und Anregungen können vorgebracht werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.hummeltal.de/Amtliche-Mitteilungen.n242.html> veröffentlicht.



Mistelbach, 03.09.2026

Patrick Meyer
1. Bürgermeister

Ausgehängt: 09.09.2026
Abgenommen: 19.10.2026



Gemeinde Hummeltal

Begründung
Zum Bebauungsplan „Heidloh I“

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Pettendorf
mit den Flurnummern 107/7 (Teilfläche) und 109.

Fassung vom 04.08.2026

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</u>	Seite 3
2.	<u>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</u>	Seite 3
3.	<u>Planungsrechtliche Situation – bisherige Maßnahmen</u>	Seite 5
4.	<u>Aufstellungsverfahren</u>	Seite 5
5.	<u>Städtebauliche Situation</u>	Seite 5
6.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	Seite 6
7.	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Seite 6
8.	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	Seite 7
9.	<u>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung</u>	Seite 7
10.	<u>Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</u>	Seite 8
11.	<u>Geplante Bebauung</u>	Seite 8
12.	<u>Flächenaufstellung</u>	Seite 9
13.	<u>Technische Versorgung und Entsorgung</u>	Seite 9
	• Allgemein • Wasser • Schmutz- und Oberflächenwasser • Hangentwässerung • Sonstiges • Strom • Müll • Technik/Telekommunikation	
14.	<u>Hinweise</u>	Seite 10
15.	<u>Immissionsschutz</u>	Seite 11
16.	<u>Grünordnung</u>	Seite 11
17.	<u>Umweltbericht</u>	Seite 12
	• Allgemein • Bestandsaufnahme • Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben • Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben a) Schutzgut Boden und Wasser b) Schutzgut Klima und Luft c) Schutzgut Arten und Biotop d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild e) Schutzgut Mensch • Maßnahmenkonzept mit Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen • Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen • Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen	
18.	<u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</u>	Seite 16
	• Grafische Darstellung mit entsprechender Flächeneinteilung • Ermittlung des Kompensationsbedarfs • Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes • Externe Ausgleichsmaßnahmen • Berechnung des Kompensationsumfangs und Ergebnis des Ausgleichs • Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen • Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen • Pflanzlisten • Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	
19.	<u>Kurze Zusammenfassung</u>	Seite 20
20.	<u>Verfahrensverlauf</u>	Seite 21
21.	<u>Rechtliche Grundlagen des Verfahrens</u>	Seite 21

Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in der Gemeinde Hummeltal ist seit Jahren groß, viele Baulücken wurden zwischenzeitlich geschlossen und es gibt kaum noch verfügbare Freiflächen. Aufgrund der Nähe zur Stadt Bayreuth es für die Gemeinde jedoch wichtig, die Nachfrage diesbezüglich möglichst zeitnah abdecken zu können, um weiterhin auch für Neubürger attraktiv zu sein.

Wegen des anhaltenden Baulandbedarfs der Bevölkerung möchte die Gemeinde Hummeltal eine zentrale, landwirtschaftlich genutzte Lücke in der Bebauung westlich des neugestalteten Ortszentrums im Umfeld von Schule, Kindergarten und dem Seniorenheim, einer Wohnbebauung zuführen. Die Teilfläche liegt zudem verkehrsgünstig nahe der mittig verlaufenden Ortsstraße und der, mit dieser Planung verbundene verkehrstechnische Zusammenschluss zweier Anliegerstraßen miteinander, war bereits im Bebauungsplan „Heidloh“ vom Jahr 1979 als Erweiterung mit vorgesehen. Jetzt ist dieses Areal verfügbar und das ursprüngliche Planungsziel kann umgesetzt werden.

Damit kann die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden und nach dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, werden so insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt.

Dem folgend hat der Gemeinderat von Hummeltal in der Sitzung am __. __. 2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Heidloh I“ beschlossen. Mit diesem qualifizierten Bebauungsplan soll die städtebauliche Lücke in der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Birkenstraße, wie langfristig im angrenzenden Bebauungsplan „Heidloh“ aus dem Jahr 1979 geplant, geschlossen werden. Nach außen hin wird damit der Ortsbereich abgerundet und so das Landschaftsbild verbessert.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) ausgewiesen werden, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu fördern und planungsrechtlich abzusichern. Das langfristige Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hier im Westteil wird durch den Lückenschluss bzw. die direkte Verbindung vorhandener Wohnbauflächen vollumfänglich erreicht.

Der notwendige Wohnbedarf wird so gänzlich innerörtlich abgedeckt und es erübrigt sich vorerst auch die Suche nach Alternativstandorten. Es gilt, die neugestaltete Ortsmitte aufzuwerten und nicht in Anlehnung an die Wohnbebauung im Straßenverlauf immer weiter nach außen zu wachsen. Eine noch besser geeignete und zudem verfügbare Freifläche lässt sich derzeit nicht finden.

Die beim Bebauungsplan hierbei zu berücksichtigenden Grundlagen übergeordneter Planungen, sowie die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung folgen im nächsten Abschnitt.

2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, 06/2023) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung fest. Die Staatsregierung stellt das Gesamtkonzept für die nachhaltige räumliche Entwicklung und Ordnung für einen mittelfristigen Zeitraum vor.

Den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen. Maßstab sind überall gleichwertige Lebens-/Arbeitsbedingungen, attraktive Lebens-/Arbeitsräume, eine räumlich ausgewogene Entwicklung, Vielfalt in Regionen, Städten, Dörfern u. Landschaften, eine flächendeckende, leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutz-/Anpassungsmaßnahmen, eine nachhaltige Energieinfrastruktur bei Vorgabe einer maßvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme.

Die Ziele (Z) des LEP Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, die raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben ausführen, gemäß Art. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindlich zu beachten.

Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen gem. Art. 3 BayLplG bei Abwägungs-/Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorgaben als Ziele (Z) und als Grundsätze (G) im benötigten Bauleitplanverfahren:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden.“ (G)
- „In Siedlungsgebieten sind die vorh. Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“ (Z)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Einheiten auszuweisen.“ (Z)

Ziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, ressourcenschonend und flächensparend. Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden und mit dem Anbindegebot sollen neue Siedlungsteile möglichst im Anschluss bestehender Flächen entstehen, was im den B-Plan „Heidloh I“ zutrifft.

Im Regionalplan Oberfranken-Ost (5) steht die Gemeinde Hummeltal nicht auf der Liste der Grundzentren, der Bereich Oberfranken-Ost hat sich durch die EU-Erweiterungen mit neuen Absatz- und Bezugsmärkten Richtung Osten vom Randbereich zum größten Binnenmarkt der Welt entwickelt.

Hauptziel ist, die Region insgesamt und die Teilräume so zu entwickeln, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bewohner und der Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes eingesetzt werden. Besonders die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung sollen gesichert, und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt zur Verbesserung der Lebens- u. Arbeitsbedingungen in der Region genutzt werden. (RP: A Allg. Ziele)

Der Regionalplan greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEP auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betroffen:

- „Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“ (RP: B fachliches Ziel Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft – G)
- „In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach u. Marktredwitz/Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den zentralen Orten und den übrigen Gemeinden erfolgen.“ (RP: B Siedlungsstruktur 1.3 – Z)
- „Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll besonders in den vorstehenden Stadt- u. Umlandbereichen geringgehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.“ (RP: B Siedlungsstruktur 1.6 – Z)

Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum, wird damit gesichert und die Region um das Oberzentrum Bayreuth gestärkt.

Das Baugesetzbuch (BauGB), als wichtigstes Gesetz des Bauplanungsrechts formuliert ebenso zu berücksichtigende Grundsätze bzw. Ziele, wie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

- Hierzu die städtebauliche Entwicklung primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5)).
- Allg. Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit (§ 1 (6) Nr. 1).
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu gewährleisten und dabei die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung mit zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 2).
- Ebenso die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete (§ 1 (6) Nr. 4).

Schutzgebiete

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ausgewiesene nationale/internationale Schutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

3. Planungsrechtliche Situation – bisherige Maßnahmen

Für die Gemeinde Hummeltal besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem aber nur ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heidloh I“ bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, der Rest Richtung Westen sind ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft. Dies zeigt einerseits das Bestreben, hier im Teilbereich das Ortsbild an bestimmten Stellen abzurunden und stückweise zu ergänzen, andererseits aber auch die freie Landschaft zu erhalten.

Für die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) muss ebenso der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit geändert werden. Nur dadurch wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Satz 1 BauGB als materiellrechtlicher Planungsgrundsatz entsprechend Rechnung getragen. Gleichzeitig werden aus dem Bebauungsplan mehrere Flurgrenzen, zur identischen Darstellung, in den Flächennutzungsplan übertragen.

Nachfolgend eine kurze Übersicht der schrittweisen Anbindung bzw. Abrundung des Ortsrands.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pettendorf Nr. 2“ wurde im Osten im Jahr 1974 das Umfeld der parallel zur Hauptstraße verlaufenden Birkenstraße überplant. Mangels Verfügbarkeit einer Teilfläche ist so der Einschnitt mit der Unterbrechung der Anliegerstraße entstanden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heidloh“ aus dem Jahr 1979 wurde der südliche Teil um die gleichnamige Anliegerstraße nach Westen hin verlängert; die „Lücke“ blieb unverändert, wurde aber weiterhin als mögliche Erweiterungsfläche ausgewiesen. Das zeigt das Bestreben, diesen Teilbereich städtebaulich zu schließen für ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild.

Das erfolgt jetzt mit dem Bebauungsplan „Heidloh I“. Auf einem Geltungsbereich von 1,5 Hektar Gesamtfläche werden drei vorhandene Anliegerstichstraßen miteinander verbunden und dadurch entstehen jetzt 21 zusätzliche Baugrundstücke. Damit wird der bestehende große Baulandbedarf der Gemeinde Hummeltal erst einmal gedeckt.

4. Aufstellungsverfahren

Die planerische Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nötigt Gemeinden zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ist hier beim geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Fall und das Vorhaben wäre unzulässig nach der bisherigen bauplanungsrechtlichen Rechtslage. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Heidloh I“, als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB, erfolgt im Regelplanverfahren gemäß §§ 8 u. 10 BauGB.

Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt, so dass hier langfristig gesehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

Mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung von Teilflächen wird damit im Verfahren auf alle Fälle auch eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt, so dass hier langfristig gesehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

5. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidloh I“ umfasst mit den drei verbundenen Stichstraßen eine Gesamtfläche von 1,50 ha, füllt im Osten vollständig die Lücke in der Bebauung und nimmt im Westen die Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung des Bereichs „Heidloh“ auf. Die Ortsmitte westlich der Bayreuther Straße wird damit, wie langfristig geplant, an der „richtigen Stelle“ aufgewertet und zugleich das Orts- und Landschaftsbild nach außen hin geschlossen.

Mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich erhält der Bebauungsplan den Charakter eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 (1) BauGB, da alle Mindestvoraussetzungen diesbezüglich erfüllt sind. Als Folge davon können zukünftige Bauanträge, bei Einhaltung sämtlicher Festsetzungen, im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO durchgeführt werden.

An den Grenzen des Geltungsbereiches im Westen und nach Norden ohne anschließende Wohnbebauung liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen mit Buschgruppen und bieten damit einen schönen Ausblick in die offene Landschaft.

Als langfristige Erweiterungsmöglichkeit bietet sich die umschlossene Grünfläche im Süden an.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Ziel der verkehrlichen Erschließung war vom Grundsatz her bereits komplett mit vorgegeben. Es galt, drei vorhandene Anliegerstichstraßen miteinander zu verbinden, um so möglicherweise zusätzliche Wendemöglichkeiten zu verhindern. Dies wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidloh I“ gut umgesetzt, die drei Straßen werden mittels T-Kreuzung zusammengeführt.

Die leicht geschwungene Straße im Osten wirkt verkehrsberuhigend, genauso wie die Aufweitung auf der Westseite, und begünstigt zusätzlich den Zuschnitt der angrenzenden Baugrundstücke. Mit nur etwas über 10 % der Gesamtfläche ist der Straßenanteil (1.583 m²) damit knapp bemessen; ein weiterer Vorteil gegenüber anderen möglichen Standorten, da dies auch Kosten einspart.

Mit einheitlich 5,50 m Straßenbreite können die neuen Straßen gut an die Vorhandenen angebunden werden, auf einen separaten Fußweg wird verzichtet, da dieser im Bestand ebenso fehlt.

Der öffentlichen Erschließungsstraße darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- bzw. Regenwasser zugeführt werden und der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße darf nicht durch das Einzelbauvorhaben beeinträchtigt werden.

Für die notwendige Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Teilflächen stehen die Anliegerstraße Heidloh im Süden und auch die Birkenstraße im Norden weiterhin zur Verfügung. Die Anliegerstraße Heidloh bietet dabei mit 7,50 m Straßenbreite auch deutlich mehr Platz für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die von Jahr zu Jahr größer werden.

7. Art der baulichen Nutzung

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Nutzung als Wohnbaufläche übernommen und die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Heidloh I“ wird konform zum gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit unterscheidet sich die Art der baulichen Nutzung auch von den anderen, angrenzenden älteren Bebauungsplänen; hier wurden noch reine Wohngebiete festgesetzt

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ergibt sich aus dem Umstand, dass die dort benannten Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt entsprechen. Es besteht somit die konkrete Gefahr, dass der vom Planungsgeber (Gemeinde Hummeltal) verfolgte Planungswille langfristig nicht sichergestellt werden könnte. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Nutzungen widersprechen in erster Linie dem planerisch gewünschten Anspruch an ein störungsarmes Wohngebiet. Zudem fehlt es an benötigter Fläche und Verkehrsinfrastruktur.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind bereits an besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Hummeltal untergebracht, oder können an anderen Standorten einfacher verwirklicht werden.

Entsprechend des Entwurfs sind in der Plandarstellung im Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Bebauungsvorschlag 21 Grundstücke für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der vorgeschlagenen Parzellierung beträgt 613 m² mit Teilflächen von 472 m² bis hin zu 808 m², um auch hier ein vielfältiges Angebot zu bieten.

Das leicht nach Westen hin ansteigende Geländeprofil bietet von vielen Baugrundstücken aus, einen schönen Ausblick in die weit offene Naturlandschaft; ideal zum ruhigen Wohnen im Grünen. Zum Schutz der neuen Wohngrundstücke vor möglichen Starkregenereignissen wurde auf der West- und Nordseite im Geltungsbereich ein 3,0 m breiter Entwässerungsgraben ausgewiesen. Die weiteren Details dazu folgen dann später beim Punkt 13 Technische Ver- und Entsorgung.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und aufgrund der möglichen Gebäudetypen über eine festgesetzte Höhenlage sowie festgelegte Gebäudehöhen mit Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels dieser Festsetzungen und eine Festlegung der max. Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht nötig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und in die vorhandene Bebauung des Umfelds sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung für Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) wurde in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und mit Blick auf die umgebende Bebauung mit dem Faktor 0,35 für die Grundfläche und dem Faktor 0,80 für die Geschossfläche niedrig angesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig; dazu gibt es zwei mögliche Bauweisen in Abhängigkeit vom Haustyp. Einmal das Haus mit Erd- u. Dachgeschoss und steilem Dach, wo das zweite Vollgeschoss zwingend im DG liegen muss, und der zweigeschossige Typ mit EG u. OG. Bei zwei Vollgeschossen mit E+I bzw. E+D ist kein (weiteres) Dachgeschoss mehr möglich.

Bei den Dachformen wurde Wert auf ein ruhiges Erscheinungsbild gelegt, das zum Umfeld passt. Mit einer wählbaren Dachneigung von 25 - 45 Grad passen die zulässigen Sattel- u. Krüppelwalmdächer gut zum Gebäudebestand mit unterschiedlich steilen Dächern der Haupt- u. Nebengebäude, lassen aber den Planern noch Spielraum für moderne, energieoptimierte kompakte Baukörper. Zeitgemäße Architektur ist auch mit einem fränkischen Satteldach-Gebäude möglich.

Damit die modernen, zweigeschossigen Gebäude ohne Dachschrägen höhenmäßig dazu passen, sind hier zusätzlich auch flachgeneigte Walm- und Zeltdächer mit 15 - 30 Grad möglich.

Auf Flach- und Pultdächer wurde bewusst verzichtet, da diese im gesamten Gemeindegebiet nur in Einzelfällen anzutreffen sind. An diesem städtebaulichen Prinzip soll auch hier festgehalten werden, vor allem aufgrund des Ortsbildes, aber auch um die Nachbarinteressen zu wahren.

Nachdem neben der Dachneigung vor allem die Gebäudebreite maßgeblich die Gebäudehöhe mit beeinflusst, wurden im Bebauungsplan zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bezogen auf die zugrunde liegende Erschließungsstraße festgesetzt.

Abweichend zum Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO wurden Geländeauffüllungen nur bis max. 1,0 m zugelassen. Die Höhendifferenzen sind auf dem eigenen Grundstück zu überwinden, der Abstand von Stützmauern zu den angrenzenden Nachbargrundstücken muss mind. 1,0 m betragen.

9. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich gilt, wie in den vorausgehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und wie im sonstigen Gemeindegebiet auch, selbstverständlich nur die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Das angestrebte Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblicksmöglichkeiten nach innen und ebenso nach außen.

Mit präzisen Höhenfestsetzungen und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die angrenzende, bereits vorhandene Nachbarbebauung geschützt.

Auf eine Festsetzung der Firststrichung wurde bewusst verzichtet, da Solar- und PV-Anlagen beliebig möglich sein sollen und alternativ Zeltdächer ja ebenso zulässig sind. Entlang der Anliegerstraßen dürfte es jedoch zu einer traufständigen Bebauung parallel zur Straße kommen.

Die Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen, sollen in Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die dabei verwendeten Farben und Materialien. Gleiches gilt für die Einfriedungen der Grundstücke.

10. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht als Grenzgarage oder Grenzcarport ohne Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Durch das Zurücksetzen von Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden. Weiterhin benötigen Garagen und Carports an der Einfahrtsseite einen Stauraum von mind. 5,0 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen. Offene Stellplätze dagegen sind überall auf den Grundstücken zulässig.

Flachdachgaragen mit Folienabdichtung sind zulässig sollten jedoch ein Kiesdach, oder noch besser, ein extensiv begrüntes Flachdach zur Regenrückhaltung erhalten; analog zu den Hauptgebäuden sind vielfältige Dachformen für Garagen, Carports und auch Nebenanlagen möglich.

Laut der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hummeltal vom 02.10.2025 sind für Wohngebäude auf dem privaten Baugrundstück zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bei Mietwohnungen, mit Bindung laut dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz sind es 0,5 Stellplätze.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, aber nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); vgl. hierzu ebenfalls den Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g).

Im Bereich vom Straßenrand der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Baugrenze sind Nebenanlagen jedoch unzulässig, um hier den Straßenraum freizuhalten. Dies gilt nicht für Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Auf den Regelungsinhalt des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können im Geltungsbereich ohne Vorgaben der Gestaltung individuell auf die Wohnnutzung abgestimmt und frei geplant werden, solange diese den Anforderungen des Artikel 8 der BayBO ausreichend Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die Bauweise als auch die verwendeten Materialien; alles sollte dem Wohngebäude angepasst sein.

Die einzuhaltenden Mindestabstandsflächen werden gem. Art. 6 der BayBO, in der jeweils gültigen Fassung, ermittelt. Mit einer zusätzlich festgesetzten maximalen Wandhöhe bezogen auf das Straßenniveau an der höchsten Stelle des Grundstücks, soll die Höhenentwicklung der Bebauung vereinheitlicht werden, da die Mindestabstandsfläche gem. Art. 6 BayBO von 3,0 m mit der Regelhöhe von $0,4 \times H$ rechnerisch dennoch große Höhenunterschiede, auch für eingeschossige Gebäude, zulässt. Zusammen mit einer klaren, einheitlichen Struktur bezüglich der Lage der einzelnen Gebäude, sowie der zugehörigen Einfahrten inklusive der Garagen, ergibt sich so dennoch auf jedem Baugrundstück ausreichend individuelle Freifläche nach Süden ins Grüne.

Alle diese Festsetzungen wurden im Zuge Verfahrens mit der Gemeinde gemeinsam abgestimmt.

11. Geplante Bebauung

Die 21 Baugrundstücke in den drei einzelnen Baufenstern ergeben sich durch den Straßenverlauf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der vorgeschlagenen Parzellierung beträgt 613 m². Es sind damit „klassische Wohngebäude“ als freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Die großen Baufenster ermöglichen theoretisch eine andere Grundstückseinteilung; es ist aber davon auszugehen, dass die Gemeinde als Erschließungsträger, dies genauso umsetzen wird.

Der Bebauungsvorschlag zeigt entlang der Anliegerstraße jeweils beidseitig erschlossene Grundstücke mit einzelnen Garagen im Norden bzw. Osten und die Wohngebäude in Südausrichtung. Alle Gebäude orientieren sich nach Süden, das ist ideal für den Einsatz regenerativer Energien.

Es gibt Grenzgaragen mit bzw. ohne Gebäudeanbindung, vornehmlich an der sonnenabgewandten Seite; auch hier gilt es, eine einheitliche Struktur mit individueller Freiheit zu ermöglichen. Sämtliche Frei-/Außenbereiche der Parzellen sind nach Süden, manchmal auch zusätzlich nach Westen ausgerichtet, und bieten so einer geschützten und ruhigen Gestaltung ausreichend Platz. Die damit festgelegte geschlossene Bebauung verändert das Ortsbild nach außen entscheidend.

Ein Entwässerungsstreifen mit 3,0 m Breite, am Rand des Geltungsbereichs im Westen und Norden, bestehend aus einer Mulde und einem kleinen Wall, soll mögliches Hangwasser aufnehmen bzw. ableiten und von den Grundstücken fernhalten. Der gesamte Streifen umfasst 488 m² und wurde als private Grünfläche festgesetzt. Die wassertechnischen Details werden noch ermittelt.

12. Flächenaufstellung:

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Heidloh I“:	15.041 m ²
Fläche öffentliche Straßen:	1.583 m ²
Private Grünfläche Gemeinde 1, (Zugang/Weg Südseite):	104 m ²
Private Grünfläche Gemeinde 2, (Entwässerungsstreifen Westseite):	488 m ²
Fläche Baugrundstücke 1-21:	12.866 m ²
Durchschnittliche Fläche pro Baugrundstück:	(613 m ²)

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

13. Technische Versorgung und Entsorgung

• Allgemein:

Die neuen Baugrundstücke können an das vorhandene Trennsystem (SW u. RW) der Gemeinde Hummeltal für den Teilbereich Heidloh mit angeschlossen werden. Tiefbautechnisch gesehen werden die Details dazu derzeit vom beauftragten Ingenieurbüro geprüft/berechnet.

• Wasser:

Der gesamte Geltungsbereich wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hummeltal mit Trink- und mit Brauchwasser versorgt. Das neugeplante Baugebiet ist durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage anschließbar, die dafür mengen- und druckmäßig ausreichend ist. Ebenso kann durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde hinsichtlich der notwendigen Löschwassermenge über das Hydrantenetz ein ausreichender Feuerschutz gewährleistet werden. Die Versorgung des neu geplanten Wohngebietes ist damit sichergestellt.

• Schmutzwasser und Oberflächenwasser:

Das geplante neue Wohngebiet muss gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem Trennsystem entwässert werden, über das der Teilbereich Heidloh jedoch bereits verfügt. Das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich kann an das vorhandene Kanalsystem (Regenwasser-Kanal) der Anliegerstraße Heidloh angeschlossen werden.

Im neuen Einzugsgebiet werden alle Stellplatzoberflächen „wasserdurchlässig“ konstruiert. Zur Regenrückhaltung werden ferner bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer vorgeschlagen. Mögliche Zisternen auf den Privatgrundstücken zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser erhalten einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Betreffend das Schmutzwasser wurde vom beauftragten Ingenieurbüro vorab überschlägig ein Schmutzwasserspitzenabfluss von 0,2 l/s ermittelt, dieser Schmutzwasseranfall ist weder hydraulisch noch schmutzfrachttechnisch ein Problem. Somit kann dieses Abwasser bedenkenlos zum SKU Pettendorf und von dort weiter nach Mistelbach geleitet werden.

- **Hangentwässerung:**

Der am Rand des Geltungsbereichs im Westen und Norden geplante 3,0 m breite Entwässerungsstreifen wurde bereits vorstehend angesprochen. Er soll in einer 1,0 m breiten Mulde mögliches Hangwasser aufnehmen bzw. ableiten und anschließend mit einem 2,0 m breiten Wall von den Grundstücken fernhalten. Der gesamte Streifen umfasst 488 m² und wurde als private Grünfläche festgesetzt, die von der Gemeinde Hummeltal gewartet und gepflegt wird. Über ein Einlaufbauwerk im Süden am Straßenstich Heidloh wird das gesammelte Hangwasser dann dem dort bereits vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Die Tiefbauplanung einschließlich der zugehörigen Berechnung des beauftragten Ingenieurbüros für die notwendigen wassertechnischen Details läuft gerade.

- **Sonstiges:**

Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende, unterhalb der Rückstauenebene befindliche Räume der Grundstücke sind geeignete Schutzvorkehrungen laut den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Die Errichtung einer solchen Schutzvorkehrung wurde sowohl im Interesse des Einzelnen (Schutz des Eigentums bei Starkregenereignissen) als auch im Interesse der Allgemeinheit (Schutz der Gebührenzahler von Entschädigungsansprüchen) als zwingende Maßnahme im Textteil aufgenommen.

Vorgeschlagen wird der Gebrauch von Regenwasserzisternen, als ökologisch sinnvolle Maßnahme zum nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser, die gleichzeitig noch ein zusätzliches Rückhaltevolumen bieten. Die Erfahrung zeigt, dass viele „Hauslebauer“ in den letzten Jahren dies freiwillig umgesetzt haben, was aus ökologischer Sicht sehr erfreulich ist.

Der Überlauf möglicher Zisternen auf den einzelnen Grundstücken geht, wie anderes Oberflächenwasser auch, in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße.

Entsprechende Hinweise zu den Zisternen wurden in den Textteil mit aufgenommen.

Aufgrund der wenig durchlässigen Bodenverhältnisse und damit verbundenen anstehendem Sickerwasser im Baugebiet wird die Bauausführung eines Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise als geschlossene Wanne aus Beton („weiße Wanne“) empfohlen.

Abschließend wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Hummeltal (WAS) und die Entwässerungssatzung der VG Mistelbach (EWS) in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

- **Strom:**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

- **Müll:**

Die Müllentsorgung erfolgt turnusmäßig durch den Landkreis Bayreuth.

- **Technik/Telekommunikation:**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die unterirdische Verlegung von Fernmeldeanlagen geplant; diese wird mit der Erschließung koordiniert.

14. **Hinweise**

Im Bebauungsplan und in der Begründung müssen im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Regel (Pflicht-)Hinweise zum Denkmalschutz und zu möglichen Altlasten mit aufgenommen werden; im Voraus dazu im Detail wie folgt:

Art. 8 (1) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf-grund eines Arbeitsver-hältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Ge-genstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes und im Bereich der Ausgleichsfläche sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hin-sichtlich etwaiger unbekannter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth empfohlen. Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

15. Immissionsschutz

Mit der geplanten Wohnbebauung entfällt zwar die Belastung des Umfelds aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist aber weiterhin mit Immissionen sowie Lärm und Staub zu rechnen.

Zwei Hinweise zum Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpen, Klimageräte, Sonstiges):

Der Betreiber muss sicherstellen, dass seine Anlage die Anforderungen der „Technischen Anlei-tung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) einhält. Die verursachten Geräuschimmissionen dürfen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächstgelegenen schutzwürdigen Raumes (z.B. Schlaf-zimmer) der umliegenden Nachbarwohnhäuser die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)), die einen möglichst geringen An-teil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbargebäude) abgewandten Seite aufgestellt wird.

16. Grünordnung

Im Bebauungsplan „Heidloh I“ wurden Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäu-men und Sträuchern, sowie zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grünflächen getroffen. Die zugehörige Pflanzliste ist im Entwurf enthalten und wird nachfolgend im Detail abgestimmt.

Dies erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Ar-tenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wir-kung der Gehölze. Außerdem wird damit ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Boden-versiegelung auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten/Zugänge) beschränkt werden.

Die Festsetzungen dienen, in Verbindung mit der möglichen Begrünung von Flachdächern, unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so minimiert.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die entsprechenden Anlagen dürfen keinesfalls wie ein Fremdkörper wirken.

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

Nur mit artenreichen Gartengrünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen. In Verbindung mit einer vorhandenen und standortgerechten Bepflanzung wird so insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet; das Umfeld ist dazu als Vorbild zu sehen.

Private Anpflanzungen entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen hervorrufen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das notwendige Lichtraumprofil durch die Anlieger dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Die Erforderlichkeit von öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielplätze, Erholungsflächen) sind aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Gebiets und der Nähe zur Natur nicht erforderlich. Weiterhin befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit öffentliche Einrichtungen, welche der Erholung und der Freizeit dienen (u. a. Parkanlage sowie Spielplatz- und Sportplatzflächen).

17. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der gesetzlichen Anforderung zur Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) gefolgt, zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderen in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Tiefe der Prüfung hängen von der Planungssituation und der Eingriffserheblichkeit ab.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts mit der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom Jahr 2014 einschließlich Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Damit soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

- Allgemein

Das neu geplante Baugebiet liegt zentral im Ortskern von Pettendorf, im Umfeld der Schule und des Kindergartens, westlich der Staatsstraße 2163.

Die Höhenlage liegt bei 400 m über NHN. Es liegt im Naturraum Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland. Geologisch gesehen liegt es im Juragebiet, aber hat schwere Lehmböden.

Freizuhaltende regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete des Regionalplans, bzw. Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die jetzt geplante Bebauung jedoch nicht betroffen. Es wurden keine geschützten Arten festgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst mit der Flurnummer 107/7 eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche, deren östlicher Teil im Flächennutzungsplan bereits als mögliche Erweiterungsfläche zum Wohnen ausgewiesen ist, und mit der Flurnummer 109 eine Grünfläche. Dreiseitig schließen bereits vorhandene Wohnbauflächen an, nur die Westseite ist offen, hier liegen weitere Landwirtschafts- bzw. Grünflächen mit Buschgruppen.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten weiterbearbeitet werden, wobei die Bewirtschaftung im Umfeld von Wohngebäuden manchmal auch zu Konflikten führen kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Fläche schrittweise doch bebaut wird, zumal mit den vorhandenen Anliegerstraßen inklusive Kanal keine größere Erschließung mehr benötigt wird. Zudem ist dieser Teilbereich im Flächennutzungsplan bereits als Erweiterung ausgewiesen. Ohne aktive Bauleitplanung der Gemeinde, wäre das Areal einer sukzessiven ungeordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeliefert; dies begründet das Handeln i. S. d. § 1 (3) BauGB.

Eine geordnete Entwicklung ist nur mit einer Überplanung der gesamten Fläche möglich, da nur so die entsprechenden „Vorgaben“ und Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden können.

- **Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben**

- a) **Schutzgut Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung des Geltungsbereichs verursacht eine Flächenneuversiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß dem Baufenster und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf theoretisch gesehen, maximal gut 5.260 m². Dazu kommen noch die Flächen für mögliche Carports, Stellplätze und Terrassen und Wege. Diese Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser.

Mit den drei vorhandenen öffentlichen Anlieger-Stichstraßen am Rand des Geltungsbereichs benötigt es nur noch die interne Zusammenführung dieser Straßen mittels T-Kreuzung. Dies geschieht jeweils fast mittig im Geltungsbereich mit Grundstücken zu beiden Seiten, das kommt nur sehr selten vor und so überwiegen eindeutig die unversiegelten Flächen.

Verschiedene Auflagen, sowie die Möglichkeiten bzgl. der Oberflächenentwässerung (Rückhaltung, Versickerung, Dachbegrünungen bei Carports/Nebenanlagen inkl. Brauchwassernutzung) zeigen deutlich den verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Wasser. Mit den vorstehenden Maßnahmen dürfte sich die Wassermenge zudem deutlich reduzieren. Ansonsten liegt im Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.

Über das vorhandene Trennsystem wird das anfallende Oberflächenwasser pflichtgemäß des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einem Gewässer 3. Ordnung (Mistel) zugeführt.

Ein zusätzlicher Entwässerungstreifen am Rand des Geltungsbereichs im Westen und im Norden, bestehend aus einer Mulde und einem kleinen Wall, soll mögliches Hangwasser aufnehmen bzw. ableiten und als dauerhafter Schutz von den Baugrundstücken fernhalten.

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben nicht betroffen.

- b) **Schutzgut Klima und Luft**

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund der Größe und des bereits bebauten Umfeldes selbst innerhalb des Ortes keine Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus. Zudem wirken das Pflanzgebot und die vorgesehenen Neupflanzungen hier ausgleichend.

Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Da im Geltungsbereich keine schützenswerten Arten vorzufinden sind und keine biotopkartierten Bereiche liegen, ist der Artenschutz für Flora und Fauna erst einmal gewährleistet.

Der bislang als Wiesen- bzw. als Acker-/Brachfläche genutzte Geltungsbereich, mit einer recht geringen Bedeutung für die Natur, wird trotz der Bebauung mit den Festsetzungen zur Gartennutzung und anderer Schutzmaßnahmen aufgewertet und damit verbessert.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet verändert das Landschaftsbild deutlich, da die bisher existierende Lücke zwischen den vorhandenen Häusern im Norden und im Süden nun geschlossen wird. Mit einer einheitlichen Bebauung, gemäß den Festsetzungen bzgl. der Dachformen, Gebäudehöhen usw., fügt sich dieser Teil ein und verbindet passend die vorhandene Bebauung.

Mit den im Bebauungsvorschlag dargestellten Wohnhäusern inklusive der Garagenbauteile, mehrheitlich mit Südausrichtung, und der zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung der Grundstücksflächen, ergibt sich ein verändertes Orts- und Landschaftsbild.

e) Schutzgut Mensch

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, auch für zukünftige Generationen zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, besonders hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichend Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch die Baulandausweisung nicht erkennbar, sowie Auswirkungen hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind ebenso nicht gegeben.

Die Staatsstraße 2163 mittig in der Ortsmitte ist weit entfernt und zudem baulich abgeschirmt. Der zusätzliche Verkehr durch die 21 Grundstücke im neu geplanten Baugebiet lässt ebenso keine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) erwarten, da die Anlieger-Straßenstiche jetzt zu „richtigen“ Durchgangstraßen werden und es damit überhaupt keinen „Umkehrverkehr“ mehr gibt. Einzig im direkten Umfeld auf der innenörtlichen Ortsverbindungsstraße steigt das Verkehrsaufkommen an.

Die Lage unmittelbar am Ortsrand mit dem Blick in die freie offene Landschaft im Süden, bietet den Bewohnern im Gegenzug aber auch einen sehr hohen Wohnwert.

- **Maßnahmenkonzept**

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung zusätzlich abgemindert werden. Auf die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird nachfolgend noch im Detail eingegangen.

Alle diese Maßnahmen führen dazu, dass zusammen mit den abschließend noch konkret festzulegenden internen und/oder externen Ausgleichsmaßnahmen, der Eingriff am Ende vollständig kompensiert wird, sodass keine negativen Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

- **Vermeidungsmaßnahmen**

Oberstes Gebot der Eingriffsregelung im § 14 BNatSchG ist es, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes zu unterlassen. Nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind die „niedrigen“ Festsetzungen zur baulichen Größe (max. Grund-/Geschossfläche) und zur allgemeinen Gestaltung (Geschossigkeit, Gebäudehöhen...) zu nennen, damit es größere Eingriffe/Auswirkungen gar nicht erst gibt.

Andererseits wichtig für die Schutzgüter sind sämtliche, im Zuge des Vorhabens parallel zum Eingriff geplanten bzw. festgelegten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen.

- **Minimierungsmaßnahmen**

Als wesentliche Maßnahmen für die Planung und Umsetzung werden viele Schutzgüter einfach durch möglichst wenig Flächen- bzw. Bodenversiegelung, aber auch die breitflächige Versickerung oder durchlässige Beläge geschont.

Als Letztes gibt es Maßnahmen im Vorfeld, oder im Zuge der Umsetzung des Vorhabens. So der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten. Eine Störung der Reviere bodenbrütender Vogelarten mit Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahme wird durch einen Beginn der Baumaßnahme vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahme im Brutzeitraum (Mitte März bis Ende Juli) liegt, müssen die Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden, inkl. des Nachweises, dass das Baufeld frei davon ist.

Zeitliche Beschränkung von Baum-/Gehölzfällungen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit.

- **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Mit der neuen Rechtslage vom Jahr 2001 muss in der Bauleitplanung laut dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für den baubedingt verursachten Eingriff ein Ausgleich erforderlich ist. Da der Geltungsbereich bislang als Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist, ist der Eingriff naturschutzrechtlich auf alle Fälle ausgleichspflichtig.

In der aktuellen Biotopkartierung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ist der Geltungsbereich hier nicht mit aufgeführt. Die Fläche gehört auch nicht zu weiteren geschützten Biotopflächen der Gesetzesnovelle 2019. Ausgehend vom Bestand gibt es keinen Anhalt für einen zusätzlich nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Damit sind alle relevanten Einflussursachen, bzw. Ausschlussgründe abgefragt.

- **Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**

Ohne Berücksichtigung der im Geltungsbereich mit aufgenommenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Flurnummer 107/7 des Bebauungsplans „Heidloh I“ aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Wiesenfläche, nach der Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter als recht gering anzusehen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass es sich hier bei einer geringen oder mittleren Beeinflussung nicht um eine wesentliche nachteilige Auswirkung im Sinne eines erheblichen Risikos bzw. der Gefährdung eines Schutzguts handelt. Im Gegenzug lässt sich ein hoher Wohnwert ableiten und mit Blick auf die Bebauung im Umfeld bietet sich das Areal aus städtebaulicher Hinsicht für eine geordnete Entwicklung geradezu an.

Die mit einbezogene Grün-/Gartenfläche der Flurnummer 109 gehörte bislang als zusätzliche Gartenfläche zu einem Wohngrundstück, wird jetzt aber in die Bauleitplanung mit aufgenommen. Trotz des geringen Gebüschanteils ist hier auch eher mittleren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Gemeinde Hummeltal erreicht und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 (6) Nr. 1 BauGB) gerecht.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; es sind keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff könnten intern, also im Planungsgebiet erfolgen, da mit der Wohnbebauung höherwertige Grünflächen mit Bäumen geschaffen werden. Alternativ wäre aber auch ein externer Flächenausgleich möglich, um an anderer Stelle kurz- bis mittelfristig eine „mindere“ Ausgangsposition durch Maßnahmen entscheidend zu verbessern.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nachfolgend im Detail die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) von Jahr 2014 inkl. Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen.

Das Baufeld wird noch umgehend naturschutzfachlich begutachtet und es werden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemeinsam die Details zum Ausgleich festgelegt.

- Grafische Darstellung mit entsprechend vorgeschlagener Flächeneinteilung

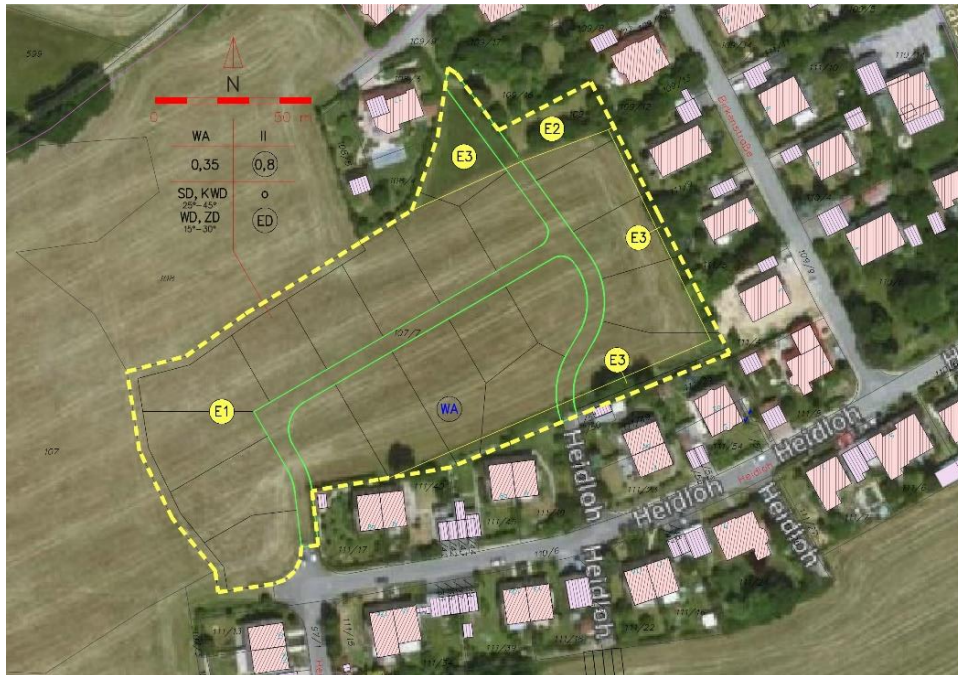


Abbildung: Geltungsbereich mit naturschutzfachlicher Flächeneinteilung

E1 Eingriffsfläche 1 = mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland gem. Bay-KompV Kurzbezeichnung = G211

(Teilfläche Fl.-Nr. 107/7 = ehemals landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgrünland)

Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 6 Biotopwertpunkten.

Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Wertstufe mittel (= Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: = 13.118 m² (Fl.-Nr. 107/7 mit 14.640 m² - 1.522 m² Teilfläche E3)

E2 Eingriffsfläche 2 = Privatgärten u. Kleingartenanlagen, strukturarm gem. Bay-KompV Kurzbezeichnung = P21

(Fl.-Nr. 109 = Privatgarten Wohngebäude Fl.-Nr. 109/17 ohne alten Baumbestand)

Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 5 Biotopwertpunkten.

Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Wertstufe gering (= Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: = 401 m²

E3 Eingriffsfläche 3 = mäßig extensiv genutztes Grünland brachgefallen gem. Bay-KompV Kurzbezeichnung = G215

(Teilfläche Fl.-Nr. 107/7 = brachgefallene Grünland der Dreiecksfläche und Randflächen)

Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 7 Biotopwertpunkten.

Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Wertstufe mittel (= Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: = 1.522 m² (Fl.-Nr. 107/7 mit 14.640 m² - 13.118 m² Teilfläche E1)

Nachfolgend die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den festgelegten Bereich.

Aus dem Ausgangszustand wird die Eingriffsfläche bestimmt, um den Kompensationsbedarf zu berechnen, um zuletzt die Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können.

E1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Fläche Fl.-Nr. 107/7, GrünlandAusgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompVGesamtfläche: 13.118 m²

Beschreibung: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland

Kennzeichnung: G211

Grundwert: GW6

Einstufung: Wertstufe mittel

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Das sind die Gebäude inkl. Nebenanlagen mit der GRZ von 0,35. Die Zufahrten/Stellplätze und Terrassen der Grundstücke kommen mit Faktor 1,5 dazu.

Der Entwässerungstreifen auf der Westseite mit 488 m² fällt weg, Aufteilung Straße anteilig.

Eingriffsfläche: 7.276 m² $((13.118 \text{ m}^2 - 488 \text{ m}^2 - 1.358 \text{ m}^2) \times 0,35 \times 1,5) + 1.358 \text{ m}^2$

E2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Fläche Fl.-Nr. 109, PrivatgartenAusgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompVGesamtfläche: 401 m²

Beschreibung: Privatgarten ohne alten Baumbestand

Kennzeichnung: P21

Grundwert: GW5

Einstufung: Wertstufe gering

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Das sind die Gebäude inkl. Nebenanlagen mit der GRZ von 0,35. Die Zufahrten/Stellplätze und Terrassen der Grundstücke kommen mit Faktor 1,5 dazu.

Eingriffsfläche: 211 m² $(401 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 1,5)$

E3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs Fläche Fl.-Nr. 107/7, Grünland brachgefallenAusgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompVGesamtfläche: 1.522 m²

Beschreibung: mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland

Kennzeichnung: G215

Grundwert: GW7

Einstufung: Wertstufe mittel

Berechnung der Eingriffsfläche für Gebäude, Nebenanlagen und die Versiegelung analog. Die Grünfläche Zugang/Weg auf der Südseite mit 104 m² fällt weg, Aufteilung Straße anteilig.

Eingriffsfläche: 851 m² $((1.522 \text{ m}^2 - 104 \text{ m}^2 - 225 \text{ m}^2) \times 0,35 \times 1,5) + 225 \text{ m}^2$

- Ermittlung des Kompensationsbedarfs Flächen Baugrundstücke u. Straße**

Kompensationsbedarf nach § 7 BayKompV

Der Kompensationsbedarf errechnet sich für die einzelnen Teilbereiche getrennt aus den Wertpunkten des Ausgangszustandes multipliziert mit dem Beeinträchtigungsfaktor multipliziert mit der zugrunde liegenden Eingriffsfläche. Der Beeinträchtigungsfaktor kann je nach Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung reduziert werden; aus der hohen Intensität der Überbauung bzw. der Versiegelung ergibt sich der Faktor 1,0.

Berechnung Kompensationsbedarf:

E1	G211	x	GW6	x	1,0	x	7.276 m ²	=	43.656	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
E2	P21	x	GW5	x	1,0	x	211 m ²	=	1.055	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
E3	G215	x	GW7	x	1,0	x	851 m ²	=	5.957	Komp.-Bedarf (Wertpunkte)
-> Gesamtsumme									=	50.668 Komp.-Bedarf (Wertpunkte)

Nach § 15 Abs. 2 Sätze 2 u. 3 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind gemäß dem Kompensationsbedarf diverse notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Die Details dazu folgen entsprechend der Gliederung nachgeordnet.

- **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden neben der geplanten Versiegelung (Wohngebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) auf den Grundstücken auch private Grünflächen angelegt. Die Details zu den Arten bzw. die Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Büro für die Freiflächenplanung mit abgestimmt. Die Güteanforderungen für Bäume, Hecken und Sträucher sind im Plan aufgeführt.

Ferner wurde auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Baugrundstücke je angefangene 500 m² Fläche ein heimischer Einzelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Damit soll langfristig eine Vernetzungsmöglichkeit für Vögel und Insekten zu den naturnahen Gebüsch, Gehölzen und Grünlandstrukturen im Umfeld erzielt werden.

Ziel ist, einen höheren Nutzwert zu schaffen und langfristig zu erhalten und zu pflegen. Das beeinflusst vor allem das Schutzgut Arten und Biotope, schafft neuen Lebensraum für Vögel und Insekten und wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

- **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Höhe des berechneten Kompensationsbedarfs kann dies nur extern erfolgen. Der Ausgleich findet damit vollständig außerhalb des Eingriffs bzw. außerhalb des Geltungsbereichs, auf den Ökokontoflächen der Gemeinde Hummeltal, einer Teilfläche der Fl.-Nr. 236 (Nr. 174285) bzw. der Fl.-Nr. 246 (Nr. 174286) der Gemarkung Hinterkleebach statt. Der Gemeinde obliegen damit die Pflege und die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

Nachfolgend die einzelnen Teilbereiche mit den zugehörigen Details zum Ausgleich.

A: **A**

Kurzbezeichnung =

Dies entspricht einem Grundwert von __ Biotopwertpunkten.

Mit vorstehender Festlegung ergibt sich naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Wertstufe hoch (= Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: ____ m² (...)

B: **B**

Kurzbezeichnung =

Dies entspricht einem Grundwert von __ Biotopwertpunkten.

Mit vorstehender Festlegung ergibt sich naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Wertstufe mittel (= Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: ____ m² (...)

Der Kompensationsumfang errechnet sich für die zwei verschiedenen Teilbereiche getrennt aus der Differenz der Wertigkeit des Zielzustands zur Wertigkeit des Ausgangszustands multipliziert mit der hier zugrunde liegenden Fläche, im Detail wie folgt:

- **Berechnung des Kompensationsumfangs:**

A: GW10 - GW6 = 4 x ____ m² = ____ Komp.-Umfang (Wertpunkte)

B: GW5 - GW3 = 2 x ____ m² = ____ Komp.-Umfang (Wertpunkte)

-> Gesamtsumme = ____ Komp.-Umfang (Wertpunkte)

-> Restsumme = ____ Komp.-Umfang (Wertpunkte)

- **Ergebnis des Ausgleichs**

Die negative Restsumme des Kompensationsumfangs zeigt, dass mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen der ermittelte Kompensationsbedarf vollumfänglich abgegolten werden kann. Der Naturschutz ist damit gewährleistet.

- **Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen**

Die Details zum zeichnerischen Nachweis mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen.

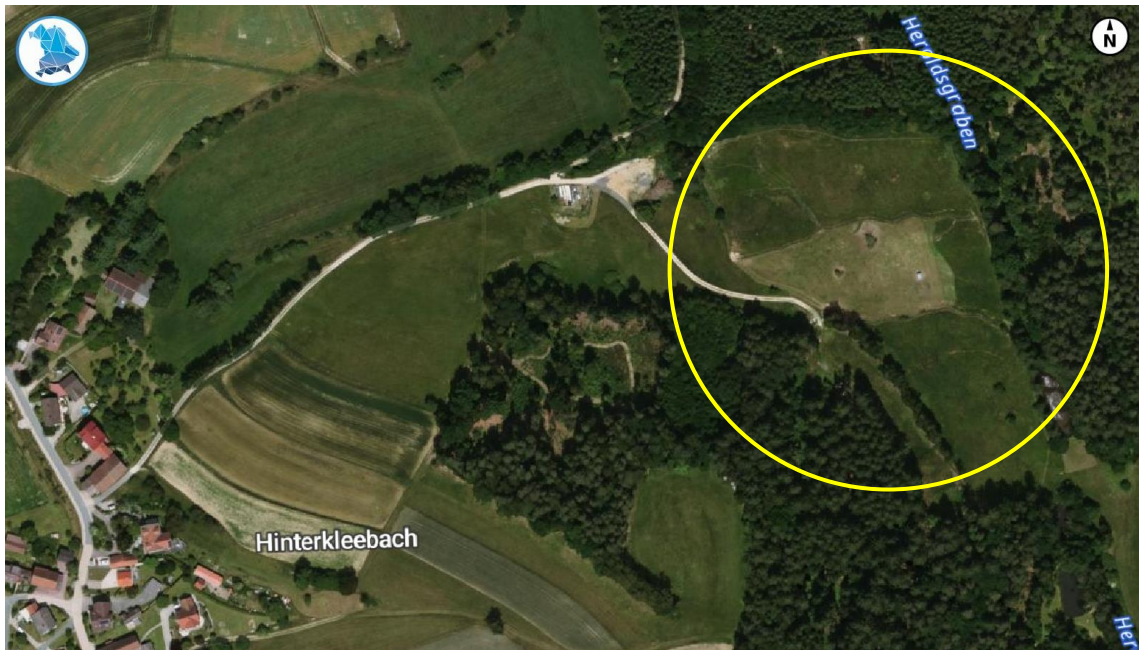


Abbildung: Ökokontofläche Hinterkleebach mit naturschutzfachlichem externem Ausgleich
(Details werden im laufenden Verfahren nach gemeinsamer Abstimmung ergänzt)

- **Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen**

Nachfolgend dazu grundlegende Empfehlungen für die planungsrechtliche Festsetzung.

- Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölze sind gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils umzusetzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen.
- Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind der Pflanzliste zu entnehmen. Sofern in den Festsetzungen nicht anders gefordert, ist die Art frei wählbar.
- Mit den Bauantrags-Unterlagen ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.

- **Pflanzlisten**

Bäume und Sträucher für Grünflächen, freiwachsende Hecken und private Hausgärten.

- Obstbäume als Hochstammbaumarten lokaltypischer Sorten, wie:
- Klein- bis mittelkronige Laubbaumarten:
- Sträucher (für freiwachsende Hecken bzw. als Ziersträucher):
- Sträucher für Schnitthecken:

(werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren ergänzt.)

- **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls notwendige Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. der Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

19. Kurze Zusammenfassung

Die Gemeinde Hummeltal plant zentral im Ortsteil Pettendorf am westlichen Rand die Aufstellung des Bebauungsplans „Heidloh I“. Der räumliche Geltungsbereich beträgt etwa 1,50 ha Fläche.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderung nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung, muss dazu ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans erstellt werden.

Durch die Ausweisung eines kleinen Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird städtebaulich gesehen der Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung vollzogen und der Ortsrand hier neu definiert. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, den Grundstücken eine Wohnbebauung zuzuführen, die den neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen und aktuellen Entwicklungen entspricht. Bei Bedarf könnte im nahen Umfeld auf einer weiteren Fläche noch eine Erweiterung folgen.

Damit wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden.

Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entsteht durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung primär eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“.

Durch die Bebauung und Versiegelung erfolgt der Verlust von fast 8.300 m² Bodenfläche, derzeit artenreiches landwirtschaftliches Extensivgrünland. Dieser Bodenverlust kann erst einmal nicht ausgeglichen werden; das muss aber anderweitig und könnte sogar im nahen Umfeld erfolgen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen wird die Versiegelung bzw. Überbauung jedoch stark eingeschränkt und die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden, da intern nicht möglich, ausschließlich extern ausgeglichen bzw. ersetzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind lediglich von geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt bzw. Arten und deren Lebensräume sind bedingt durch die bisherige intensive Nutzung als Grün-/Wiesenfläche, ebenso als gering einzustufen. Aufgrund der Lage im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung und dem beabsichtigten Lückenschluss sind keinerlei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, was durch die neuen, einrahmenden Grünstrukturen inklusive der Bäume noch mit begünstigt wird. Letztendlich werden alle Schutzgüter nur geringfügig beeinträchtigt, bzw. werden kompensiert. Außerdem werden noch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt.

Insgesamt ist das hier geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen damit als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen hier derzeit nicht zur Verfügung. Das Ergebnis ist eine passende, wirtschaftliche und zugleich ökologisch verträgliche Planung.

20. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat von Hummeltal hat in der Sitzung vom __.__.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Heidloh I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 in der Gemeinde Hummeltal ortsüblich bekannt gemacht.

21. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de