

GEMEINDE HAUNDORF



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET BRAND SÜD-WEST“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Vorentwurf i.d.F. vom 14.01.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Plangebiet	4
1.3	Planverfahren	4
2	Bedarfsbegründung	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Raumordnung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Besondere Planungsaspekte	7
4.1	Immissionsschutz	7
5	Planerische Konzeption	8
6	Festsetzungen des Bebauungsplans	9
6.1	Bauflächen	9
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünflächen.....	11
6.4	Maßnahmen zum Naturschutz.....	11
6.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
6.6	Flächennutzung (Bilanz)	12
7	Erschließung und Versorgung	12
8	Umweltbericht	13
8.1	Methodik.....	13
8.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	13
8.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
8.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	14
8.3.2	Schutzgut Wasser	14
8.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	15
8.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
8.3.5	Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholung	18
8.3.6	Schutzgut Mensch	20
8.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	21
8.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	21
8.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	21

8.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)	22
8.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	24
8.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
8.5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27
9	Aufstellungsvermerk.....	29

Anlagen

Anlage 1 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Brand Süd-West“, Gemeinde Haundorf, ÖkoloG Richard Radle, 91154 Roth, mit Datum vom 11.01.2026**

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Haundorf liegt im nördlichen Umland der Stadt Gunzenhausen im Norden des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gemeinde besitzt 22 Ortsteile und ist Mitglied der VG Gunzenhausen. Infolge einer steigenden Bevölkerungszahl weist die Gemeinde einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnbauflächen auf, der nicht alleine durch die Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Aus dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich für die Gemeinde Haundorf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis, zusätzliche Wohnbauflächen zu erschließen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde Haundorf die planerischen Voraussetzungen, um einen Teil ihres Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen mit einem neuen Wohngebiet am südlichen Rand ihres Ortsteils Brand („Wohngebiet Brand Süd-West“) zu decken. Der Ortsteil ist aufgrund seiner günstigen verkehrlichen Lage an der Bundesstraße B 466 und des dort bestehenden Gewerbegebietes besonders zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen geeignet.

Das neue Wohngebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung des historisch gewachsenen Ortsteils Brand an und bindet ein abseits gelegenes Einzelwohnhaus in die Bebauung des Ortsteils ein. Die Planung bietet für verschiedene Gebäudetypen Raum, die unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gehören dazu auch Mehrfamilienhäuser. Nach der vorliegenden städtebaulichen Konzeption sollen in dem Baugebiet 12 Bauplätze verschiedener Größe realisiert werden. Da der Plangeber selbst Grundeigentümer ist und die Baugrundstücke nur mit einer Bauverpflichtung veräußert werden, ist eine zügige Realisierung des Wohngebiets zu erwarten.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt am südlichen Rand von Brand. Die bis vor Kurzem noch teilweise bebaute und ansonsten landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Norden an bestehende Bebauung, im Osten an die Gemeindestraße Brand – Geislohe und im Süden und Westen an die offene Flur.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans

- das als Abbruchfläche brach liegende Flurstück 1589,
- das als Wirtschaftsweg genutzte Flurstück 1699 (teilweise) und
- das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1700 (teilweise), Gemarkung Gräfensteinberg.

Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebiets ca. 1,3 ha.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1 - 4c und 8 - 10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Bedarfsbegründung

Bedarf an Wohnbaupotentialen

In den Jahren von 2020 bis 2024 verzeichnete die Gemeinde Haundorf ein Bevölkerungswachstum von rund 4,8%. Im Zeitraum von 2020 bis 2022 stieg die Zahl der Wohnungen in der Gemeinde um 39. Davon befanden sich 62% in Einzelwohnhäusern mit 1 WE (EWH/1WE), 20% in Einzelwohnhäusern mit 2 WE (EWH/2WE) und 18% in Mehrfamilienhäusern (MFH). Durch die erfolgte Bautätigkeit sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde bis zum Jahr 2022 auf 2,19.

Bei einer statischen Fortschreibung der Entwicklung der Einwohnerzahl (+ 4,8%), der durchschnittlichen Haushaltsgröße (2,19) und des daraus ermittelten Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen sowie deren Verteilung auf die verschiedenen Gebäudetypen (62% EWH/1WE, 20% EWH/2WE und 18% MFH) ergibt sich im Zeitraum 2025 bis 2029 in Haundorf ein Bedarf an zusätzlichen Baupotentialen für rund 38 EWH/1WE, 6EWH/2WE und ca. 2 MFH mit durchschnittlich 5 WE.

Bedarf an Wohnbaupotentialen in Haundorf 2025 bis 2029						
Jahr	Einwohner ¹	Ø HG ²	Wohnungen ³	EWH/1WE	EWH/2WE	MFH
2020	2697	2,23	1199			
2022	2715	2,19	1238			
			+39	+24 (62%)	+8 (20%)	+7 (18%)
2024	2825	2,19	1290			
Bilanz	+128 (+4,8%)		+91 (+7,6%)			
2029	2961	2,19	1352			
Bilanz	+136 (+4,8%)		+62 (+4,8%)	+38 (62%)	+12 (20%)	+11 (18%)
Erforderliche Baupotentiale 2025 bis 2029:				38	6	2 (Ø 5 WE)
Quellen:						
1 LfStat: Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Einwohnerzahlen (Stand jeweils 31.12.)						
2 Eigene Berechnung (Einwohner / Wohnungen in Wohngebäuden, einschließlich möglicher leerer Wohnungen)						
3 LfStat: Statistik kommunal 2023, Gemeinde Haundorf (Wohnungen in Wohngebäuden)						

Bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaupotentialen anhand der Fortschreibung der vorangegangenen Entwicklung ist zu beachten, dass diese Entwicklung stark durch einzelne Bauprojekte bestimmt sein kann. Zudem ist zu beachten, dass sich durch die Bautätigkeit der letzten Jahre die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde reduziert hat. Mit 2,19 im Jahr 2022 liegt sie aber weiterhin deutlich über dem Durchschnitt Bayerns von 2,06. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße bei der Fortschreibung als statisch angenommen wird, fällt der für den Zeitraum 2025 bis 2029 ermittelte Bedarf an Baupotentialen in Haundorf geringer aus als der im Bezugszeitraum 2020 bis 2024.

Verfügbare Wohnbaupotentiale

Gegenwärtig (Stand 12/2025) werden von der Gemeinde Haundorf insgesamt 12 Bauplätze für EWH angeboten. Hinzu kommen nach Schätzung des Planverfassers rund 8 Baulücken für EWH im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie 10 leerstehende und wiedernutzbare EWH, die in den kommenden fünf Jahren auf den Immobilienmarkt gelangen könnten (Anmerkung: eine Abfrage bei Immobilienportalen im Internet im Dezember 2025 ergab in der Gemeinde 5 privat angebotene Bauplätze für Wohnbebauung und 4 leerstehende und wiedernutzbare EWH). Abgesehen vom vorliegenden Bebauungsplan befinden sich derzeit in der Gemeinde keine Bebauungspläne für Wohnbebauung im Aufstellungsverfahren.

Verfügbare Wohnbaupotentiale ¹ in der Gemeinde Haundorf (Stand 12/2025)			
Verfügbare Bauplätze für EWH in Gebieten mit Bebauungsplänen (ab 2000)			
Ortsteil	Bebauungsplan	Eigentum Gemeinde	Eigentum Sonstige
Obererlbach	EBS „Klingeleinsberg“ (2002)	-	-
Brombach	B-Plan „Heide“ (2003)	-	-
Haundorf	B-Plan „Aue“ (2005)	-	-
Brombach	EBS „Brombach“ (2007)	-	-
Brombach	B-Plan „Heide II“ (2018)		
Obererlbach	B-Plan „Klingelein-Südhang“ (2020)	10	-
Haundorf	B-Plan „Aue II“ (2023)	2	-
gesamt		12	-
Weitere Baulücken für EWH in B-Plan-Gebieten und Gebieten nach § 34 BauGB			
gesamt (Schätzung) ²		-	8 ³
Leerstehende und wiedernutzbare EWH			
gesamt (Schätzung) ²		-	10
Baupotentiale für EWH gesamt		12	18
¹ Auf dem Immobilienmarkt tatsächlich angeboten ² Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Haundorf aus dem Jahr 2020 wurden im Gemeindegebiet rund 150 Baulücken und 20 leerstehende Wohnhäuser ermittelt. In der vorliegenden Betrachtung wird pauschal davon ausgegangen, dass in den kommenden fünf Jahren rund 5% der Baulücken und 50% der leerstehenden Wohnhäuser auf dem Immobilienmarkt angeboten werden. ³ Es wird angenommen, dass alle verfügbaren Baulücken für EWH genutzt werden			

Bedarf für die vorliegende Planung

Für den Zeitraum 2025 bis 2029 lässt sich in der Gemeinde Haundorf ein Bedarf von rund 44 Baupotentialen für neue EWH und 2 MFH errechnen. Demgegenüber steht ein verfügbares Angebot von 12 Baupotentialen für EWH in B-Plan-Gebieten. Zudem könnten bis zu weitere 18 Baupotentiale in B-Plan-Gebieten, Gebieten nach § 34 BauGB sowie in Form leerstehender und wiedernutzbarer Wohnhäuser auf den Immobilienmarkt gelangen. Die tatsächliche Verfügbarkeit dieser weiteren Baupotentiale ist jedoch spekulativ.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft bei Umsetzung der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption 10 Bauplätze für EWH (von denen einige auch für Doppel- und Reihenhäuser nutzbar sind) sowie 2 Bauplätze für MFH. In Verbindung mit den 12 vorhandenen und 18 geschätzten Baupotentialen kann der Bebauungsplan den für die kommenden fünf Jahre ermittelten Bedarf an Baupotentialen für EWH in der Gemeinde Haundorf teilweise decken.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1987 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Westmittelfranken, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zum Teil (Flurstück 1589) Flächen überplant, die zuvor bereits bebaut waren und seit der Beräumung brach liegen. In diesem Bereich wird in vollem Umfang dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung nach LEP, Ziel 3.2 entsprochen. Für die zusätzlich überplanten Flächen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ergibt sich aufgrund des Fehlens verfügbarer Wohnbauflächen in der Gemeinde eine begründete Ausnahme nach LEP, Ziel 3.2. Da die überplante Fläche an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden ist, entspricht die vorliegende Planung dem Anbindungsgebot nach LEP, Ziel 3.3.

Regionalplan der Region Westmittelfranken

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken stellt die Gemeinde Haundorf an einer „Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung“ im „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, dar. Gemäß dem Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit „in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“ (REP, Ziel 3.1,1). In [...] geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden (REP, 3.2.1). Weitergehende Vorgaben für die Entwicklung des Plangebietes lassen sich aus dem Regionalplan nicht ableiten. Da Haundorf an einer regionalen Entwicklungsachse liegt und eine für Wohnnutzung geeignete Infrastruktur aufweist, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich hierfür ist der bereits mehrfach geänderte FNP der Gemeinde Haundorf. Der FNP stellt das Plangebiet abweichend von den Zielen des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, Grünfläche und Fläche für Landwirtschaft dar. Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, wird der FNP parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die nunmehr 16. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4 Besondere Planungsaspekte

4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich des dörflich geprägten und stellenweise noch landwirtschaftlich genutzten Ortskerns von Brand und dem nördlich daran angrenzenden und auf der Grundlage eines Bebauungsplans entwickelten Gewerbegebietes Brand. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine in das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der TA Lärm sowie sonstige Emissionsquellen (etwa aus der Landwirtschaft) erkennbar sind, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ohne eine nähere Betrachtung des Immissionsschutzes.

5 Planerische Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einem vom Plangeber entwickelten städtebaulichen Konzept. Dieses sieht vor, dass historisch gewachsene und ehemals bäuerlich geprägte Dorf Brand in südlicher Richtung durch eine als „Wohngebiet Brand Süd-West“ bezeichnete Wohnbebauung zu ergänzen. Im Zuge einer möglichen Erweiterung kann diese Wohnbebauung später nochmals in westliche Richtung weitergeführt werden.

Das Wohngebiet gliedert sich in zwei strukturell unterschiedliche Bereiche. Der nördliche, auf einer Abbruchfläche zwischen der bestehenden Bebauung entwickelte Bereich des Wohngebietes schließt unmittelbar an den Ortskern von Brand an. Vorgesehen ist hier die Möglichkeit einer Errichtung verschiedener Baukörper, zu denen Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen gehören. Der südliche, im bisherigen Außenbereich gelegene und in zwei Baufelder gegliederte Bereich des Wohngebietes weist dagegen die Struktur eines ländlichen Einfamilienhausgebietes mit bis zu zwei Geschossen auf.

Das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet geht von der Schaffung von zehn Grundstücken für Einzelhäuser aus, von denen die drei im nördlichen Bereich gelegenen auch für eine alternative Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Hinzu kommen zwei größere Grundstücke im nördlichen Bereich, von denen eines als rückwärtig gelegenes Hammergrundstück erschlossen wird. Auf diesen beiden Grundstücken können, wenn sich die entsprechenden Bauherren hierfür finden, auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Grundsätzlich ist die Bebauung des nördlichen Bereiches bewusst offengehalten, um eine nachfragegerechte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Abgesehen von der Geschossigkeit beschränken sich die Festsetzungen für die Bebauung des Wohngebiets auf die Vorgabe der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Dachform als Satteldach mit einer Neigung zwischen 20 und 40 Grad. Damit wird die überlieferte Dachlandschaft in Brand im Plangebiet als Maßstab aufgegriffen. Aus der zulässigen Geschossigkeit, der Wandhöhe und Dachneigung ergibt sich in Verbindung mit Kniestöcken im nördlichen Bereich des Wohngebietes die Möglichkeit einer Bebauung mit drei Vollgeschossen. Durch diese Maßgaben fügen sich dreigeschossige Gebäude in die bauliche Struktur des dörflich geprägten Ortes ein.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße in Richtung Geislohe und eine neue, an die Gemeindestraße angebundene Stichstraße. Die Stichstraße endet in der ersten Ausbaustufe des Wohngebietes mit einer Wendeanlage. Westlich an die Wendeanlage schließt sich ein vorhandener Wirtschaftsweg an, der auch eine künftige Erweiterung des Wohngebietes erschließen kann.

Im Inneren des Wohngebietes liegt eine über die neu anzulegende Stichstraße zugängliche öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage mit einer möglichen ergänzenden Nutzung als Spielplatz konzipiert ist. Die südliche Wohnbebauung ist an den äußeren Seiten von weiteren öffentlichen Grünflächen umgeben, mit denen eine Eingrünung des neuen, nach außen verschobenen Ortsrandes von Brand sichergestellt wird. An der Westseite besitzen diese Grünflächen eine Breite, die ihre gleichzeitige Nutzung als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermöglicht. Grundsätzlich soll der gesamte erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden, sodass eine eingegrünte und landschaftlich eingebundene Wohnbebauung entsteht.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen nach BauGB und BauNVO zu den Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet. Hinzu kommen gestalterische Festsetzungen nach BayBO zur Dachform, zur baulichen Einheit von Doppel- und Reihenhäusern, zur Zulässigkeit von Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie zur Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen. Für andere Aspekte gelten die allgemeinen Maßgaben der BayBO und der allgemeinen kommunalen Satzungen der Gemeinde Haundorf.

Da der Plangeber das Plangebiet selbst erschließt, enthält der Bebauungsplan keine detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (wie Fußwege, Grünstreifen, Baumstandorte etc.). Die abschließende Planung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

6.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung in den Bauflächen des Plangebiets ist durchgängig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet die Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Bauflächen ist durchgängig mit der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) bestimmt.

Die GFZ ist aufgrund der gewünschten Möglichkeit der Errichtung einer dichteren Bebauung (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) in den Bauflächen durchgängig mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO.

Die GRZ ist entsprechend der in den Bauflächen gewünschten Bebauung mit nur Einzelhäusern oder wahlweise Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit 0,3 und 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO wird damit nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der in den einzelnen Bauflächen gewünschten Bebauung mit II oder III als Höchstmaß festgesetzt. Über den Vollgeschossen können Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen errichtet werden, die unter den Maßen für Vollgeschosse gemäß BayBO bleiben. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist mit der Wandhöhe (Maß der traufständigen Wand) von 6,50 m und 8,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend der in den einzelnen Bauflächen gewünschten Bebauung als offen festgesetzt (zulässig sind Einzelhäuser) oder nicht näher bestimmt. Durch Letzteres sind wahlweise Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

Um die Errichtung unmaßstäblicher, nicht in das ländliche Umfeld passender Gebäude (denkbar etwa in der Form von langen Reihenhausezeilen oder langgestreckten Mehrfamilienhäusern) zu verhindern, ist die Länge der Baukörper im Plangebiet auf 20,00 m begrenzt. Ab einer Länge von 20,00 m ist ein giebelseitiger Grenzabstand von mindes-

tens 3,00 m Länge (bei Reihenhäusern) oder Abstand von mindestens 6,00 m bis zum nachfolgenden Baukörper erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Bauflächen sind durch Baugrenzen definiert. Der Abstand der Baugrenzen zu den Rändern der Bauflächen beträgt an den Südseiten der Baufelder und gegenüber der Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets 5,00 m. An den übrigen Rändern der Bauflächen beträgt dieser Abstand entsprechend des Mindestabstands der BayBO jeweils 3,00 m. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz privater Belange (ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung, ausreichende Belichtung).

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (wie Garagen sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die bestimmte Maße nicht überschreiten) zulässig.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums und Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung außerhalb des Plangebiets zu verhindern, müssen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich die Mindestabstände von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen (erforderliche Zu- und Abfahrten) aus der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung.

Stellplätze

Der vorliegende Bebauungsplan verzichtet auf Festsetzungen zur Errichtung von privaten Stellplätzen, da deren Erfordernis in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Haundorf ausreichend geregelt ist.

Dachformen

Um die geschlossene Dachlandschaft des Dorfes Brand, die durch Satteldächer bestimmt wird, zu bewahren, beschränkt der vorliegende Bebauungsplan die zulässigen Dachformen im Plangebiet auf Satteldächer. Die zulässige Dachneigung ist auf 20 - 40° festgesetzt, so dass die Bauherren gestalterische Spielräume erhalten.

Bei untergeordneten Auf- und Anbauten (Gauben, Windfänge, Erker, Wintergärten etc.) sowie bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden im Plangebiet ist die Dachform frei wählbar.

Bauliche Form von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) im nördlichen Bereich des Plangebietes bedingt, dass diese eine wahrnehmbare bauliche Einheit bilden. Um eine wahrnehmbare bauliche Einheit von Teilbaukörpern (baulich verbundene Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sicherzustellen, ist deren seitlicher Versatz auf maximal 2,50 m und deren Höhenversatz auf maximal 1,00 m begrenzt. Zudem müssen die Dachform und die Dachneigung von Teilbaukörpern identisch sein.

Werden zunächst nur einzelne Doppelhaushälften und Reihenhäuser genehmigt, setzen diese den zulässigen baulichen Maßstab für die nachfolgend genehmigte, dazugehörige Bebauung. Mit diesem Einfüegebot wird die bauliche Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen sichergestellt.

Stein-, Schotter und Kiesgärten

Stein-, Schotter und Kiesgärten werden im Plangebiet auf maximal 2,00 m² Grundfläche je Baugrundstück beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine dem ländlichen Umfeld des Plangebiets entsprechende naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sichergestellt werden. Darüber hinaus soll einer übermäßigen Versiegelung des Bodens und einer Erhitzung des Wohngebiets an heißen Tagen entgegengewirkt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind auf eine Höhe von 1,40 m über anliegende Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt. Mauern (einschließlich Sockelmauern), Gabionen und Kunststoffgeflechte sind hier grundsätzlich unzulässig. Zäune dürfen hier nicht blickdicht ausgeführt werden. Bauliche Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Abstand von 0,15 m über dem Boden zu errichten.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein einheitliches, dem ländlichen Umfeld des Plangebiets entsprechendes Erscheinungsbild des Wohngebiets sichergestellt werden. Durch den Verzicht auf Sockel soll zudem die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet werden. Für Einfriedungen gegenüber öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken gelten die Maßgaben der BayBO.

6.2 Verkehrsflächen

Die Stichstraße mit abschließender Wendeanlage im südlichen Bereich des Plangebiets ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Regelquerschnitt von 6,50 m bietet ausreichend Platz für eine Fahrbahn mit einseitigem Gehweg. Abschnittsweise können hier auch Bauminseln und längsseitig angeordnete Besucherstellplätze realisiert werden. Mit einem Durchmesser von 16,00 m ist die Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

6.3 Grünflächen

Die dreieckige Fläche zwischen der Wendeanlage und der östlich angrenzenden Bestandsbebauung ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hiermit erhält das Wohngebiet einen zentralen öffentlichen Raum, der auch in untergeordneter Form als Kinderspielplatz genutzt werden kann.

6.4 Maßnahmen zum Naturschutz

Ausgleichsmaßnahme

Der westliche Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist zugleich als Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt (siehe Kapitel 8.5.3).

Maßnahmen zum Artenschutz

Auf der Grundlage der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 1) setzt der Bebauungsplan eine Reihe von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen fest (siehe Kapitel 8.5.1).

6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie aus gestalterischen Gründen (Durchgrünung des Baugebiets und Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft) setzt der Bebauungsplan mehrere Pflanzgebote fest. Diese betreffen die privaten Baugrundstücke, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und den südlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“. Die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzten Maßnahmen im westlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ erfüllen als Teil der neuen Ortsrandeingrünung ebenfalls eine gestalterische Funktion.

Im östlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ wird auf Pflanzgebote verzichtet, um die Sicherheit des Verkehrs (dies betrifft die Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer) im Bereich der Einmündung der neu angelegten Erschließungsstraße in die Kreisstraße nicht durch Bewuchs zu beeinträchtigen.

6.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebiets:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	73 %	9.329 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich)	7 %	901 m ²
Grünflächen (öffentlich)	20 %	2.542 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	12.772 m²

7 Erschließung und Versorgung

Das Wohngebiet Brand Süd-West wird über die bestehenden Leitungsnetze in dem Ortsteil erschlossen. Die Anschlusspunkte hierfür befinden sich in der bestehenden Gemeindestraße in Richtung Geislohe.

Die Entwässerung des Neubaugebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem südlichen Bereich des Plangebiets wird aufgrund der Höhenlage der Bau eines neuen Kanals in Richtung der alten Kläranlage erforderlich, die als zentraler Sammler für Brand dient.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorrangig eine ortsnahe Versickerung anzustreben. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist eine Ableitung über den südlich an das Baugebiet angrenzenden Entwässerungsgraben in den Brander Graben möglich. Vor der Einleitung in den Brander Graben ist eine Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich.

Für die Entwässerung mit Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund oder in den Brander Graben ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Abteilung Wasserrecht, einzuholen. Hierfür ist dem Landratsamt eine qualifizierte Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA – Merk- und Arbeitsblätter) vorzulegen.

8 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Integriert in den Umweltbericht ist auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage 1 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beigelegt.

8.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im September 2025 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas PLUS,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem aktuell gültigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

8.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld liegen weder Schutzgebietsausweisungen noch Biotope, welche in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind.

8.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Hauptgruppe „Fränkisches Keupers-Lias-Land“ (D59) mit der Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A).

8.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Sandsteinkeupers (Trias) (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 25.000). Aus den anstehenden grob bis mittelkörnigen Sandsteinen des oberen Burgsandsteins haben sich überwiegend Braunerden ausgebildet (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000). Durch frühere landwirtschaftliche Nutzung sowie teilweise durch ehemalige Bebauungen liegen anthropogen veränderte Bodenprofile und gestörte Bodeneigenschaften vor.

Auswirkungen:

Im Zuge der geplanten Bebauung werden Oberbodenabtrag, Umlagerungen und Eingriffe in das natürliche Bodengefüge erforderlich. Dies führt zu temporären Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenfunktionen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung sowie bestehende anthropogene Eingriffe werden die baubedingten Eingriffe insgesamt als gering eingestuft.

Durch neue bauliche Anlagen entsteht eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, die zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, Filter- und Pufferraum sowie Standort für Vegetation führt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und der vorgesehenen Begrenzungen der versiegelten Flächen wird der dauerhafte Funktionsverlust als Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Betriebsbedingt sind im Rahmen der vorgesehenen Nutzung nur geringe Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der unvermeidbaren Versiegelung und des dauerhaften Verlustes bodenökologischer Funktionen insgesamt als mittel eingestuft.

8.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im engeren Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete oder natürlichen Oberflächengewässer. Im Südwesten des Gebiets grenzt ein naturferner Graben an die Geltungsbereichsgrenze an. Etwa 100 m nördlich verläuft der Brandergaben. Die hydrogeologischen Verhältnisse werden durch den Burgsandstein und markante Lettenhorizonte geprägt; das natürliche Filtervermögen ist gering (Digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.000).

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten nach dem Stand der Technik weitgehend ausgeschlossen werden, sodass die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen ist.

Durch die anlagebedingte Neuversiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen wie Versickerung, Retention und Grundwasserneubildung teilweise verloren. Dies führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 bis 0,4 und die Gestaltung nicht überbauter Flächen als durchlässige und begrünte Bereiche reduzieren die versiegelten Flächen und fördern die Niederschlagsversickerung. Auch die empfohlene Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser mittels Re-

genwasserzisternen kann der Entlastung des Wasserhaushalts dienen. Über die Pflanzgebote entstehen künftig Grünflächen mit Baumbestand, die über Wasserspeicherung und Verdunstung zur Regulierung des Wasserhaushalts beitragen, Abflussspitzen und Trockenperioden mindern. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der reinen Wohnnutzung in geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pestizideinsatz auf den Gartenflächen nicht vollständig auszuschließen. Erhebliche Gefährdungen des Grundwassers sind jedoch nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird insbesondere auf die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden damit als gering bewertet.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ wird damit insgesamt als gering eingestuft.

8.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Brand im Übergang zur freien Landschaft. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wirken kleinklimatisch als Kaltluftentstehungsbereiche mit geringer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsflächen. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung kann in den Sommermonaten erwärmte Luft aus dem Ortsbereich abfließen und Kaltluft nachströmen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist durch Baustellenverkehr und Erdarbeiten mit einer vorübergehenden Zunahme von Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Diese treten lokal begrenzt und zeitlich befristet auf, sodass die baubedingten Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft werden.

Anlagebedingt werden bisher unversiegelte Kaltluftentstehungsflächen überbaut. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft und geringerer nächtlicher Abkühlung bei. Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünstrukturen mit Bäumen und Hecken wirken durch Verschattung, Verdunstung und Staubfilterung klimaregulierend (vgl. Pflanzgebote). Der Luftaustausch über die angrenzenden offenen Flächen bleibt weiterhin gewährleistet, sodass keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Anliegerverkehr, Heizung und Ähnliches. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der festgesetzten ein- und durchgrünenden, filternden Baumpflanzungen werden die betriebsbedingten Auswirkungen ebenfalls als gering eingestuft.

Fazit:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering bewertet.

8.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Die im Folgenden beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im September 2025 durch B. Eng., Umweltingenieurin S. Jovi, erhoben. Die Bewertung ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt erfolgte auf Grundlage des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021.

Der Geltungsbereich war bis ins Jahr zuvor teilweise bebaut und wurde im Übrigen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In Vorbereitung auf die geplante Baumaßnahme liegen Teile des Plangebiets derzeit brach. Es handelt sich überwiegend um kurzfristige Acker- und Grünlandbrachen sowie einer Ruderalfläche im Siedlungsbereich (ehemalige Bebauung) ohne ausgeprägte Hochstaudenfluren oder fortgeschrittene Gehölzsukzession. Die Vegetation setzt sich aus allgemein verbreiteten, ruderalen und ackerbegleitenden Arten zusammen; naturschutzfachlich hochwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vereinzelte Gehölzstrukturen. Nördlich befindet sich ein kleiner Obstgarten mit Kirsch- und Apfelbäumen sowie einem alten Walnussbaum. Der Geltungsbereich umgibt ein bereits bebautes, von einer Baumhecke eingefasstes Flurstück. Die Gehölzstruktur besteht aus standorttypischen Laubgehölzen (u. a. Feldahorn, Birke, Hainbuche, Hasel, Stieleiche) und weist teilweise Totholzanteile auf. Westlich außerhalb des Plangebiets steht eine markante alte Stieleiche in der offenen Flur.

Bei der Begehung im September wurde am Rand des Geltungsbereichs auf der Südseite des bestehenden Gartens (Fl.-Nr. 1593/3) ein Waldameisennest erfasst.

Im Rahmen der saP wurden die ruderal geprägten Bereiche der ehemaligen im Jahr zuvor abgebrochenen Hofstelle mit vier Begehungen auf Zauneidechsen abgesucht. Die ruderal bewachsene Fläche zeigt nur wenige Bereiche mit schütterer Vegetation auf. Es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Eine Besiedlung wird daher ausgeschlossen.

Fledermäuse nutzen das Gebiet potenziell als Jagd- und Nahrungshabitat; Fortpflanzungs-, Überwinterungs- oder Ruhestätten sind nicht betroffen. Im Geltungsbereich und Umfeld wurden 25 Vogelarten nachgewiesen, davon neun Arten, welche auf der Roten Liste Deutschland bzw. Bayern verzeichnet sind. 6 nachgewiesene Arten sind saP-relevant.

Der Geltungsbereich dient überwiegend der Nahrungssuche. Die nachgewiesenen Insektenarten sind unspezialisiert und faunistisch unauffällig. Brutvögel wurden vor allem in den Hecken und Gehölzen der angrenzenden Gärten nachgewiesen. Feldlerchen wurden in der landwirtschaftlichen Flur außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Die erfassten Revierzentren liegen außerhalb der Eingriffskulisse.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ausgeschlossen.

Insgesamt wird die naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet als gering eingestuft.



Abbildung 1: Blick vom Geltungsbereich Richtung Südwesten, mit Blick auf die alte, landschaftsprägende Eiche und die bestehende Gehölzstruktur außerhalb des Geltungsbereichs

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt gemäß §14 BNatSchG einen Eingriff in bestehende Biotop- und Nutzungsstrukturen dar.

Während der Bauphase kommt es durch Erdarbeiten und Baufeldfreimachung zu temporären Beeinträchtigungen von Vegetationsstandorten sowie zum vorübergehenden Verlust und zur Störung von Nahrungshabitaten und Rückzugsräumen. Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (V-M 1) sowie Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern und Glasfronten (V-M 2), können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei angrenzenden Bautätigkeiten ist auf fachgerechten Gehölzschutz gemäß DIN 18920 der in den Randbereichen der Nachbargrundstücke stehenden Gehölze zu achten. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn anzulegen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Das Waldameisennest ist fachgerecht umzusiedeln (V-M 3), da hügelbauende Waldameisen als besonders geschützt gelten. Die Umsiedlung sollte vorzugsweise zwischen Mitte März (nach Frostende) und Mitte Mai bei geeigneten Witterungsbedingungen erfolgen, ist notfalls jedoch bis Ende August möglich. Eine Umsiedlung im Winterhalbjahr ist nicht möglich.

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der betroffenen Flächen sowie der zeitlich und räumlich begrenzten Bautätigkeit werden die baubedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als gering eingestuft.

Anlagebedingt kommt es durch die Bebauung und Erschließung zu einer dauerhaften Überprägung und teilweisen Versiegelung bislang überwiegend geringwertiger Biotop- und Nutzungsstrukturen. Damit gehen Lebensräume mit geringer ökologischer Bedeutung dauerhaft verloren. Zur Minderung der Auswirkungen und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden 3 Pflanzgebote und eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Je angefangene 500 m² der jeweiligen privaten Grundstücksfläche ist mind. ein Baum ohne Standortbindung zu pflanzen (Pflanzgebot A). Auf der innenliegenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen festgesetzt (Pflanzgebot B). Im Süden des Geltungsbereichs wird auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ gemäß Pflanzgebot C die Anlage einer Streuobstreihe mit sechs bis acht hochstämmigen Obstbäumen (vorzugsweise alte regionale Sorten) festgesetzt; alternativ kann eine mindestens zweireihige, gemischte Hecke aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt werden. Über die in den Pflanzlisten genannten heimischen Gehölzarten wird der Wert für die Fauna erhöht. Auch das Verbot von Stein-, Schotter- und Kiesgärten über 2 m² Grundfläche trägt zur Strukturanreicherung bei.

Die festgesetzte Grünfläche im Westen wird als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zu einer Streuobstwiese mit extensivem Unterwuchs entwickelt. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Gestaltung der Einfriedungen erfolgt kleintierdurchlässig, um die ökologische Durchgängigkeit zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Die vorgesehenen Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen tragen zur Schaffung neuer Lebensräume für störungsunempfindliche Arten sowie zur Förderung des lokalen Biotopverbunds bei. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen insgesamt als gering bewertet.

Betriebsbedingt entstehen durch Wohnnutzung, Verkehr und Gartenpflege geringfügige Beeinträchtigungen. Gleichzeitig können durch Begrünung und Pflanzmaßnahmen neue Habitatstrukturen entstehen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Umfelds sowie der vorgesehenen Maßnahmen werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht vorgesehen.

Fazit:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sind insgesamt als gering einzustufen.

In Kapitel 8.5 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt. Genauere Aussagen zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden in der beigefügten saP (Anhang 1) getroffen.

8.3.5 Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Brand im Übergang zwischen Siedlungsfläche und landwirtschaftlich genutzter Flur. Das Landschafts- und Ortsbild wird geprägt durch Wohn- und Nebengebäude, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vereinzelte Gehölzstrukturen. Nördlich schließen Wohngebäude mit ortstypischen Sattel-

dächern und Gartenflächen an. Im Norden befindet sich zudem ein kleiner Obstgarten. Aus dem Geltungsbereich ist ein bereits bebautes, von einer Baumhecke eingefasstes Flurstück ausgegliedert. Westlich außerhalb des Plangebiets steht eine markante alte Stieleiche in der offenen Flur. In rund 300 m Entfernung ist in nördlicher Richtung das Gewerbegebiet Brand teilweise sichtbar. Das Umfeld wird durch Wander- und Wirtschaftswege erschlossen, die regelmäßig von Erholungssuchenden genutzt werden. Auf der Ortsstraße verläuft zudem ein Radfernweg. Das Plangebiet selbst besitzt jedoch keine eigenständige Erholungsfunktion.



Abbildung 2: Blick über das Plangebiet in Richtung Osten

Auswirkungen:

Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild sind durch die zusätzliche Wohnbebauung am Ortsrand nicht zu vermeiden. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung ist jedoch keine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion inklusive der Wander- und Radwege zu erwarten. Temporäre Auswirkungen wie Bauflächen und -fahrzeuge sowie Lärm und visuelle Störungen während der Bauphase beschränken sich auf den Bereich der Erschließung und Bebauung und werden als gering eingestuft.

Über Festsetzungen der Gebäudeform und Geschossigkeit, von Wandhöhen sowie Dachformen werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert und überdimensionierte Baukörper vermieden.

Öffentliche Grünflächen an den südlichen und südwestlichen Außenseiten des Geltungsbereichs sorgen für eine Eingrünung des neu definierten Ortsrands. Die festgesetzten Pflanzgebote gewährleisten eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gebiets. Insgesamt werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen aufgrund der Größe und der reinen Wohnnutzung von dem Baugebiet nicht aus.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Für die ausgewiesenen Wander- und Radwegverbindungen der weiteren Umgebung sind weder direkte, noch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen zur Eingrünung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ insgesamt als gering zu bewerten.

8.3.6 Schutzgut Mensch*Bestand:*

Das Plangebiet grenzt nördlich an die dörflich geprägten Siedlungsflächen von Brand an. Die umgebenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. In etwa 300 m Entfernung in nördlicher Richtung liegt das Gewerbegebiet Brand. Die Erschließung erfolgt über die östlich vom Geltungsbereich verlaufende Ortsstraße. Damit bestehen Vorbelastungen durch Verkehr sowie durch typische landwirtschaftliche und kleingewerbliche Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche).

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit örtlich begrenzten Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Zudem wird es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Baustellenverkehr auf den umliegenden Straßen kommen. Diese Auswirkungen sind temporär und werden insgesamt als gering eingestuft.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen durch die zukünftigen Wohnbebauungen und die Erschließungsflächen auf das Schutzgut Mensch entstehen indirekt über die Auswirkung auf das Ortsbild. Diese Beeinträchtigungen werden durch baurechtliche Festsetzungen, die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, die festgesetzte Parkanlage sowie durch die verkehrliche Anbindung und die Eingrünung minimiert. Damit werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ schafft einen wohnungsnahen Erholungsraum und wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität aus.

Die geplante Wohnbebauung führt zu einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird voraussichtlich fortgeführt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass unvermeidbare landwirtschaftliche Emissionen wie Geruch bei der Ausbringung von Gülle oder Mist sowie Staub und Lärm im ländlichen Raum als ortsüblichen anzusehen und von den Anwohnern hinzunehmen sind. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*Bestand und Auswirkungen:*

Innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen direkter Umgebung sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntes Bodendenkmäler befinden.

Bei Bodeneingriffen ist grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Nach Art. 8 DSchG besteht bei deren Entdeckung eine unverzügliche Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Sofern im Planungsgebiet keine bisher unbekanntes Bodendenkmäler gefunden werden, können potenzielle anlage-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen als gering bewertet werden.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering bewertet.

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

8.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche fortgeführt. Die ehemals bebaute, heute brachliegende Fläche würde wahrscheinlich ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Eine städtebauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort fände nicht statt. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung, würde die Gemeinde Haundorf voraussichtlich an anderer Stelle in Brand neues Bauland ausweisen.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG sind Eingriffe möglichst zu vermeiden bzw. auszugleichen. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf naturschutzfachlich überwiegend geringwertigen Flächen sowie eine effiziente Erschließung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert. Ergänzend tragen bautechnische und grünordnerische Maßnahmen wie der fachgerechte Umgang mit Oberboden, die Minimierung von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie eine umweltschonende und zügige Bauausführung zur weiteren Verringerung der Auswirkungen bei.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Die Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum Schutz mehrerer Umweltgüter. Durch die Begrünung werden natürliche Bodenfunktionen erhalten und die Aufheizung versiegelter Flächen durch Verschattung reduziert. Gleichzeitig wird der Regenwasserabfluss gemindert und durch Verduns-

tungskühle ein lokal kühlender Effekt erzielt. Zudem trägt die Bepflanzung zur Bindung von Staub und Feinpartikeln bei, verbessert das Mikroklima.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung

Die festgesetzten Pflanzungen bieten künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Des Weiteren grünen sie die geplante Bebauung ein und fördern einen landschaftsverträglichen Übergang zwischen neuem Ortsrand und freier Landschaft.

Auf Grundlage der saP und Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um Gefährdungen saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Maßnahmen dienen auch dem Schutz sog. Allerweltsarten.

Folgende artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen wurden festgesetzt:

- V-M 1 – Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)
- V-M 2 – Schutz von Vögeln an großen Fenstern und Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- V-M 3 – Umsiedelung der Waldameisen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht vorgesehen.

8.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §15 Abs.2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte (WP) gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 WP gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende

Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 8.3.4 dargestellt, werden durch die geplante Bebauung bislang als Acker und Grünland genutzte Flächen sowie Ruderalfluren mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überformt.

A11 ¹	Intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP ²
G11	Intensivgrünland	3 WP
P432	Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4 WP
P5	Sonstige versiegelte Freifläche	0 WP
V332	Unbefestigter, bewachsener Grünweg	3 WP

1. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

2. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche in m ² gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT ohne Bedeutung (versiegelte Flächen)	0	Wohngebiet inkl. Erschließung	0,4	100 m ²	0 WP
BNT geringer Bedeutung (Acker)	3	Wohngebiet inkl. Erschließung	0,3	5.754 m ²	5.179 WP
BNT geringer Bedeutung (Acker, Intensivgrünland, Ruderalfläche im Siedlungsbereich artenarm, Grünweg)	3	Wohngebiet inkl. Erschließung	0,4	4.418 m ²	5.302 WP
BNT geringer Bedeutung (Acker, Intensivgrünland, Ruderalfläche im Siedlungsbereich artenarm, Grünweg)	3	öffentliche Grünflächen Parkanlage, Ortseingrünung, Ausgleichsmaßnahme	0,0	2.500 m ²	0 WP
				12.772 m²	10.481 WP

8.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland

Fl.-Nr. 1700 (Tfl.), Gemarkung Gräfensteinberg

Maßnahmenfläche: 1.520 m²

Ausgangszustand: Acker (A11), Intensivgrünland (G11)

Zielbiotop: Streuobstwiese mit extensivem Grünland als Unterwuchs (B432)

Die Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen wird auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs umgesetzt.

Auf der 1.520 m² großen Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dafür sind ca. 13-15 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens aber 12 m betragen.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat und angepasste Pflege ein mäßig extensiv bis extensives Grünland zu entwickeln. Als Saatgut ist ausschließlich regionales Saatgut zu verwenden, entweder als Heudrusch oder alternativ als Regiosaatgut der Region 12 („Fränkisches Hügelland“, Saatgutmischung bzw. Streuobstwiesenansaat).

Pflegevorgaben sowie die zu verwendenden Arten ergeben sich aus der Satzung. Für die Umsetzung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen empfohlen.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 1.520°m² und führt zu einer bilanziellen Aufwertung von 10.490 Wertpunkten (vgl. Tabelle 2). Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den Geltungsbereich ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 10.481 WP. Durch die Ausgleichsmaßnahme werden 10.490 WP kompensiert. Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell **vollständig ausgeglichen** (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prog- nosewert	Fläche (m ²) gerundet	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensati- onsumfang in WP
	Ausgleichsmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese										
	A11	Acker	2	B432	Streuobstwiese im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	-1	1.370	7	--	9.590
	G11	Intensivgrünland	3					150	6		900
Summe Ausgleichsumfang in WP								1.520			10.490

8.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß Anlage 1, Nr. 2d BauGB sind hierbei die Ziele und die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Die Prüfung beschränkt sich daher auf Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und im Rahmen der beabsichtigten Planung.

Aufgrund der bisher intensiven Nutzung, vorhandener Vorbelastungen, der Nähe zur Bundesstraße B 466 und des unmittelbaren Anschlusses an das bestehende Siedlungsgefüge, ist das Plangebiet verkehrstechnisch, städtebaulich und naturschutzfachlich gut geeignet.

Die vorhandenen Strukturen ermöglichen eine effiziente Nutzung der Fläche. Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme kann im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs erbracht werden.

Sinnvolle alternative Planungsvarianten konnten nicht ermittelt werden.

8.5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Brand Süd-West“, plant die Gemeinde Haundorf am südlichen Ortsrand von Brand ein allgemeines Wohngebiet. Der aktuelle Umweltzustand des Plangebietes wurde auf Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen bewertet.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich vor allem aus der Zunahme der Versiegelung und der Überprägung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Pflanzgebote) wird sowohl der naturschutzfachliche Ausgleich erbracht, als auch eine landschaftsverträgliche Einbindung erreicht.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 10.481 Wertpunkte. Zur Deckung des Kompensationsbedarfs wird auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs eine Streuobstwiese mit extensivem Unterwuchs angelegt (Ausgleichsmaßnahme). Zur Eingrünung wird über Pflanzgebot C auf der öffentlichen Grünfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Obstbaumreihe festgesetzt. Zur Durchgrünung des Gebiets werden außerdem Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken (Pflanzgebot A) und eine kleine Parkanlage (Pflanzgebot B) festgesetzt.

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich wird über die Pflanzmaßnahmen auch eine gute Eingrünung des neuen Ortsrandes erreicht.

Artenschutzrechtlich kann unter Berücksichtigung der beiden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen das Auslösen von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine weitere Vermeidungsmaßnahme dient dem Schutz eines Waldameisennests. Die festgesetzten Pflanzungen bieten künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten der Siedlungsråder.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlage- bedingt	Betriebs- bedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild/Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

9 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Brand Süd-West“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 08.12.2025

geändert: 14.01.2026

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:
Haundorf, den

Christian Beierlein
Erster Bürgermeister