Begründung
zum
Bebauungsplan `Am Schirm´

Gemarkung Bieberehren
Gemeinde Bieberehren
Landkreis Würzburg

Stand: 22. November 2021

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhalt

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 3
2 Bebauungsplan nach §13b 3
3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 4
4 Übergeordnete Planungen 6
4.1 Regionalplan 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
5 Bedarfsnachweis 7
5.1 Grundlagen der Überprüfung 7
5.2 Erforderliche Angaben des Plangebers 8
5.2.1 Strukturdaten 8
5.2.2 Übergreifende Analyse der Strukturdaten 12
5.2.3 Analyse der Geburtenstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung 12
5.3 Überörtliche Indikatoren 13
5.3.1 Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen 13
5.3.2 Bevölkerungsentwicklung der Nachbarlandkreise und Nachbarkommunen 13
5.4 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde 13
5.4.1 Baulücken 14
5.4.2 Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Brach- und Konversionsflächen 14
5.4.3 Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und ungenutzten Gebäuden 14
5.4.4 Aktivierungen der letzten Jahre 14
5.5 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen 15
5.5.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs 15
5.6 Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung 15
5.7 Zusammenfassende Erklärung zum Bedarfsnachweis 15
6 Standortprüfung 16
7 Städtebauliche Zahlenwerte 17
8 Städtebaulicher Entwurf 17
9 Planungsrechtliche Festsetzungen 18
9.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung 18
9.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung 18
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 18
9.4 Grünflächen und Pflanzgebote 18
10 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung 19
11 Erschließung 19
11.1 Straßen und Wege 19
11.2 Abfallentsorgung 19
11.3 Wasser/Abwasser/Strom 19
12 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung 19
13 Immission 19
14 Planverwirklichung 20
15 Erschließungskosten 21
16 Naturschutz und Artenschutz 22

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Bieberehren stehen derzeit keine freien Bauplätze zur Verfügung. Um auch weiterhin attraktiven Wohnraum für Einheimische und Neubürger anbieten zu können, möchte die Gemeinde ein neues Baugebiet ausweisen.

Der Gemeinde liegen bereits Anfragen von bauwilligen Interessenten vor. Für die ländliche Gemeinde wird gemäß Statistischem Landesamt Bayern eine relativ gleichbleibende Bevölkerungszahl prognostiziert. Insbesondere um für junge Familien attraktiven Wohnraum zu schaffen, ist die Erschließung des neuen Baugebiets eine zentrale Aufgabe der ländlich geprägten Gemeinde. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen im Landkreis, der stetigen Nachfrage nach Bauflächen schätzt der Gemeinderat Bieberehrens, dass Bauland für das organische Wachstums auszuweisen ist, sowie als Angebot für Einheimische und Bauwillige aus dem Umland.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13b Bau GB entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist auf dieser Basis nicht notwendig.

2 Bebauungsplan nach §13b

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 20.07.2017 können auch Außenbereichsflächen über ein beschleunigtes Verfahren nach 13b genehmigt werden. Dieses Verfahren wurde aufgelegt um schnell Wohnraum zu schaffen. Das Verfahren ist zeitlich begrenzt und kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss vor dem 31.12.2021 gefasst sein.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann. Sie hängt folglich vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Je nach im Bebauungsplan festgelegter Grundflächenzahl kann die insgesamt überplante Fläche daher deutlich größer sein als die genannten 10.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

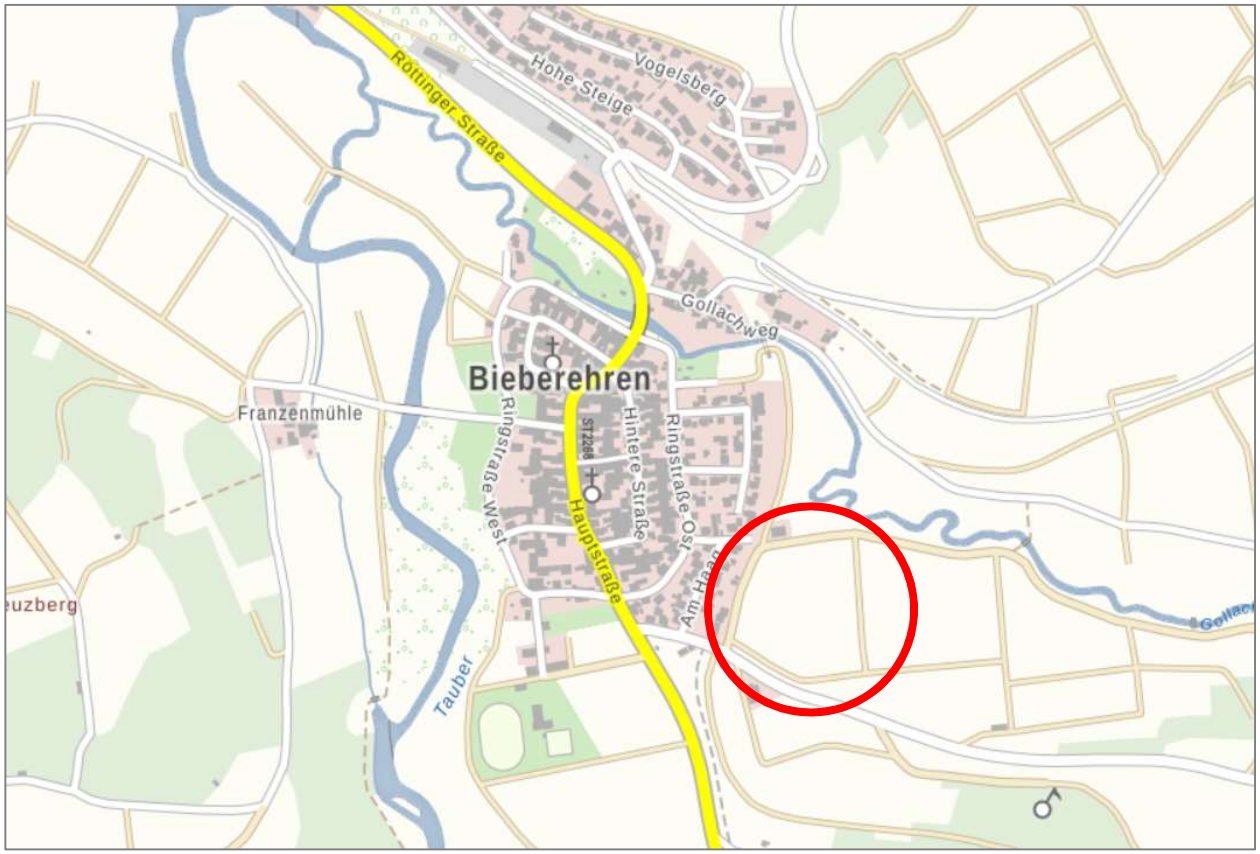
Da die Fläche des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans `Am Schirm´ lediglich eine Grundfläche von max. 7.461 m² ausweist und das Plangebiet direkt an ein bestehendes Baugebiet anschließt, ist die Anwendbarkeit des §13b BauGB gewährleistet.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt östlich vom Ortskern Bieberehrens in Richtung Buch. Das neue Wohngebiet wird im Norden durch die Gollach begrenzt, östlich und nördlich schließen sich vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden befindet sich zudem noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Süden erfolgt die Begrenzung über die Bucher Straße, von welcher die verkehrstechnische Erschließung erfolgen soll.

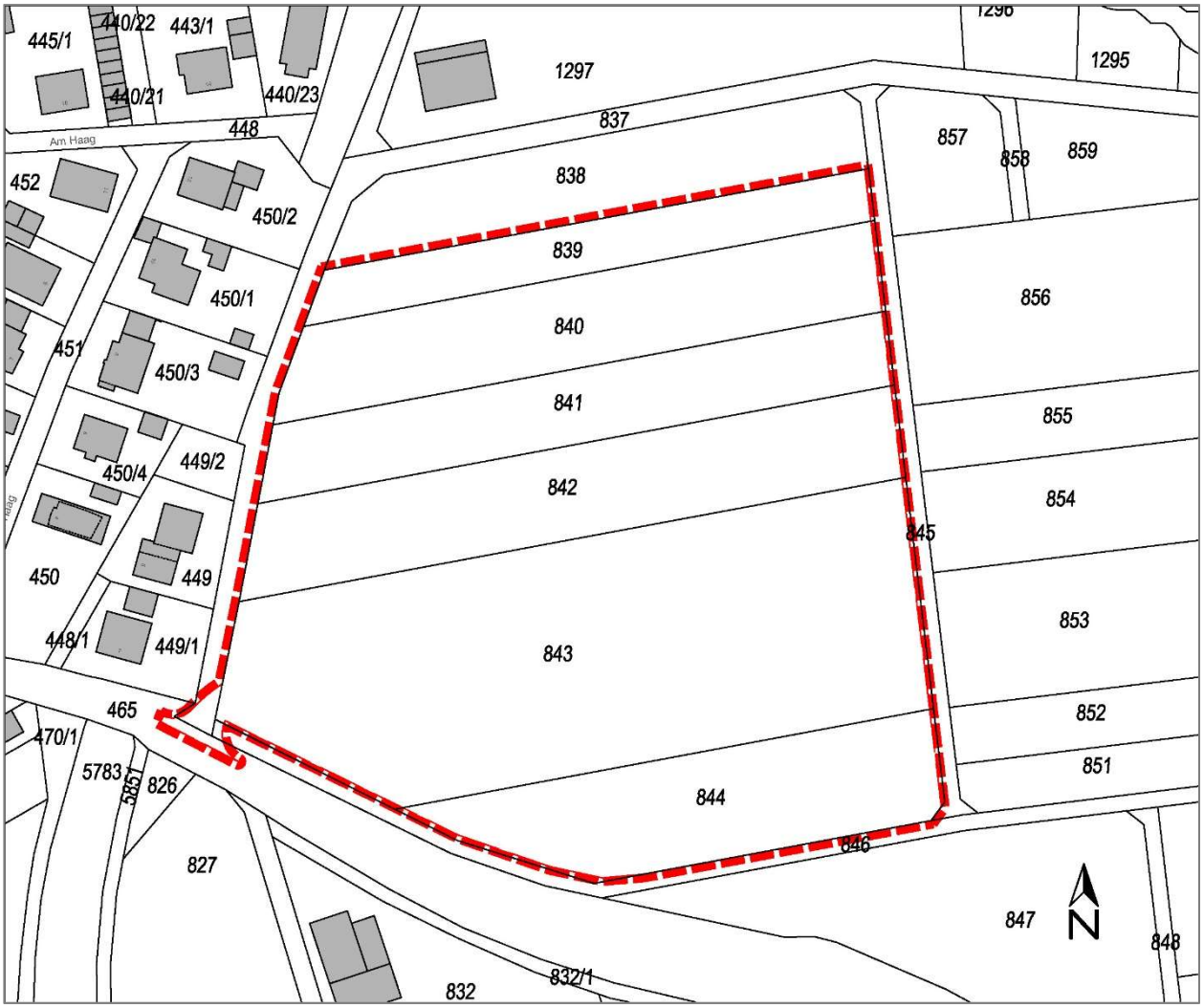
Derzeit wird das Plangebiet noch ackerbaulich genutzt. Lediglich entlang der Bucher Straße sind randliche Gehölzstrukturen zu verzeichnen. Es befinden sich keine Biotopflächen oder sonstige umwelt- und naturschutzbelange betreffenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.



Quelle: Karte Bayern Atlas

Die Flurstücke 465, 837, 839, 840, 841, 842, 843, 844, und 846 werden in Teilbereichen durch das Bebauungsplanverfahren überplant. Um der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Ackerflächen weiterhin Rechnung zu tragen und ein Wenden mit Flurfahrzeugen auf dem Flurweg 845 zu ermöglichen, wurde ein Meter als Puffer aus der Planung herausgelassen. Dieser Meter soll dem Flurweg zugeschlagen werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von 2,53 ha auf.

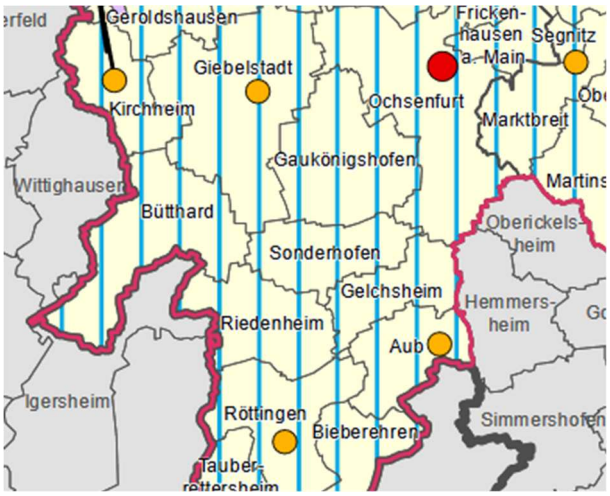


Quelle: Karte Klärle GmbH

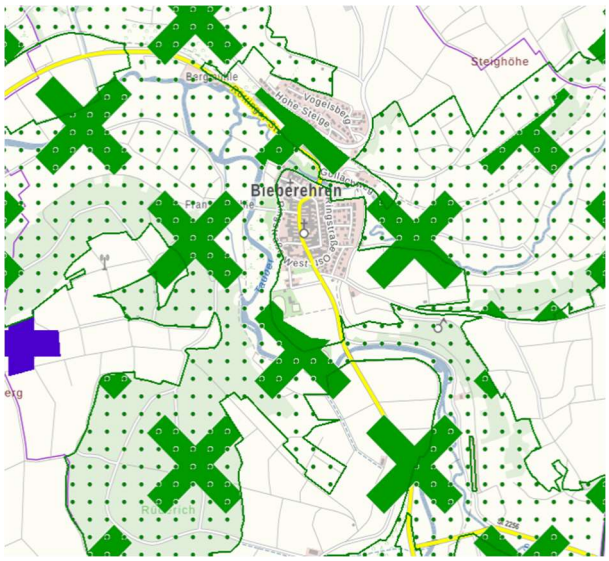
4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

In den Karten Raumstruktur, Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung des Regionalplanes Region Würzburg (Urfassung vom 01.12. 1985) ist für das Plangebiet keine Nutzung definiert. Infolgedessen werden für die Ausweisung eines Wohngebietes im Sinne der im Regionalplan ausgewiesenen `Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)´ keine erheblichen Widersprüche angenommen. Seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum 01.03.2018 haben sich die Raumstrukturkarten der Regionalpläne verändert. Die Gemeinde Bieberehren zählt seitdem zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf).



Für das sich in unmittelbarer Nähe befindliche LSG "Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder" in den Gemarkungen Aub, Baldersheim, Burgerroth, Bieberehren, Buch, Klingen, Strüth, Aufstetten, Tauberrettersheim und Riedenheim“ wird ein Eingriff in die Erholungseignung durch die Umnutzung von Acker- und Grünflächen, im direkten Anschluss an bestehende Wohnstrukturen, als marginal eingestuft. Durch die Überplanung von Ackerflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet erfährt die Freiraumfunktion des Gebiets keine erkennbare Minderung, da bereits eine anthropogene Prägung im Gebiet und im Anschluss daran vorlag. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion.



<u>Landschaftliches Vorbehaltsgebiet</u>

Das geplante Wohngebiet liegt gemäß Regionalplan im „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen der Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Abgrenzung der Vorbehalte erfolgt gebietsnicht parzellenscharf.

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden insbesondere Gebiete und Teilgebiete festgelegt, die wegen
-ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen wertvollen Standortpotenzials,
-ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung oder den Arten- und Lebensraumschutz,
-ihrer besonderen Bedeutung für den Schutz der Kulturlandschaft oder
-ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen (z.B. Waldgebiete, ökologisch wertvolle Seen- und Flusslandschaften, Täler oder großflächige landwirtschaftlich geprägte Räume)
und der daraus abzuleitenden Bedeutung für angrenzende Räume erhalten oder entwickelt werden sollen (Quelle LEP Bayern 7.1.2)

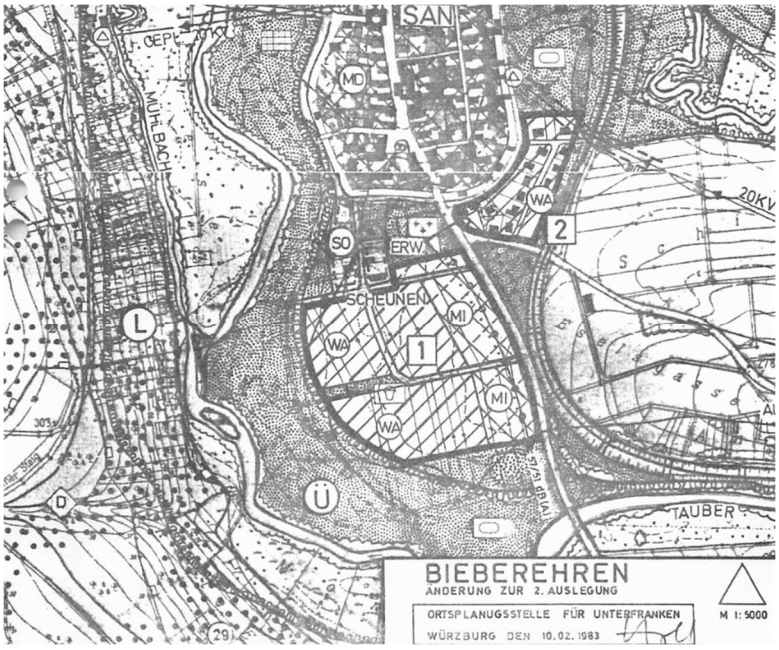
Die Ausweisung der Planfläche in diesem Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erscheint nach intensiver Abwägung mit anderen naturschutzfachlichen Belangen, als die Fläche mit der geringsten Nutzungskonkurrenz. Betrachtet man die anderen Potentialflächen zeigt sich deutlich, dass die Betroffenheit

der Natur hier durch den Bestand vorhandener Biotope, eines Landschaftsschutzgebietes sowie den ausgewiesenen FFH Flächen in deutlich erhöhter Konkurrenz stünde. Das unmittelbar nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist von der Neuausweisung des Wohngebietes nicht betroffen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen an den Außenbereichen wird eine sanfte Einbettung in die freie Landschaft erreicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 10.02.1983 kommt dem Verfahrensgebiet keine Bedeutung zu.

Im Flächennutzungsplan wurde die Ausweisung von gemischten Bauflächen im Wesentlichen auf den Ortskern beschränkt. Eine Erweiterung dieser Flächen war im Bereich der heutigen Sportanlagen vorgesehen, welche aber auch heute zum Teil unter Hochwassereinfluss der Tauber stehen könnten, weshalb diesem Vorhaben keine Rechnung getragen wurde.



5 Bedarfsnachweis

Da die bayerische Staatsregierung ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert hat, wird zur Einschätzung ein Bedarfsnachweis gefordert, der die Begründung zum Bebauungsplan in der Bauleitplanung unterstützt.

Damit die Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne entsprechend berücksichtig werden können, wurden den Gemeinden eine Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Landesplanerischen Überprüfung (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zur Verfügung gestellt.

5.1 Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche Planung einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Dabei werden die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Bayrischen Landesplanungsgesetzes zu Grunde gelegt. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke und die Flächenschonung gelten dabei als nachhaltiges Entwicklungsziel. Daher bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für dies ein hinreichender Bedarf besteht, der di Neuausweisung rechtfertigt. Insbesondere fordert der LEP „Innen vor Außen“, womit zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollten.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde, was im vorliegen Dokument analytisch erfasst werden soll.

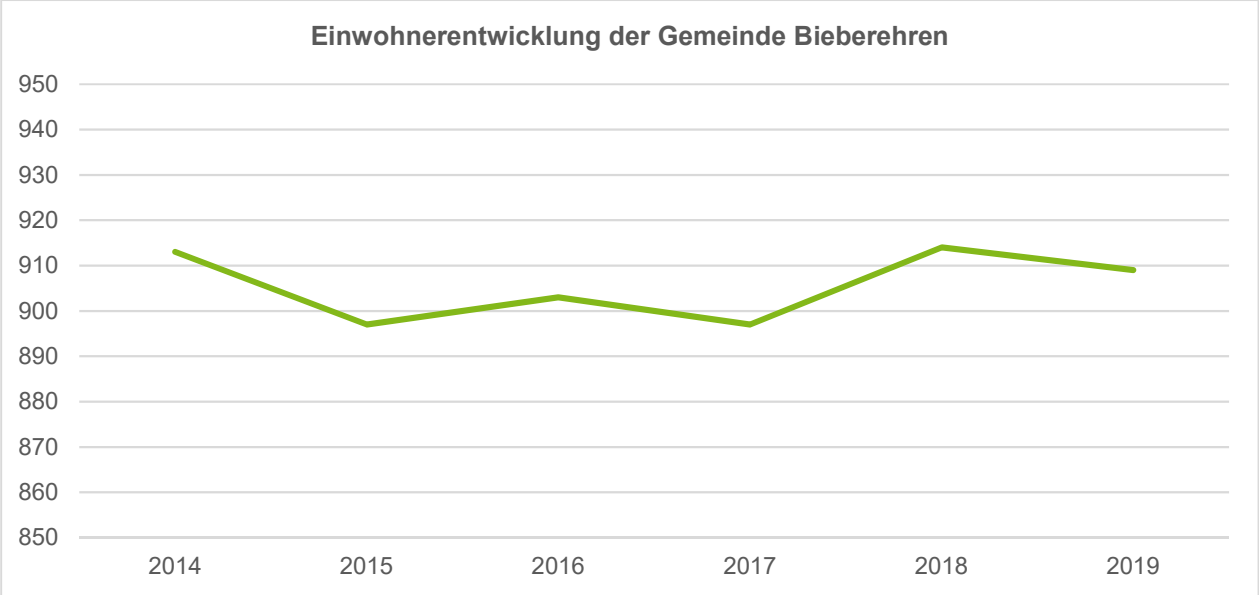
5.2 Erforderliche Angaben des Plangebers

Im nachfolgenden Kapitel werden die Strukturdaten Bieberehrens ermittelt und in den Kontext der Abwägung gestellt. Auf Basis dieser Einschätzungen hält es die Gemeinde Bieberehren für notwendig, neue Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

5.2.1 Strukturdaten

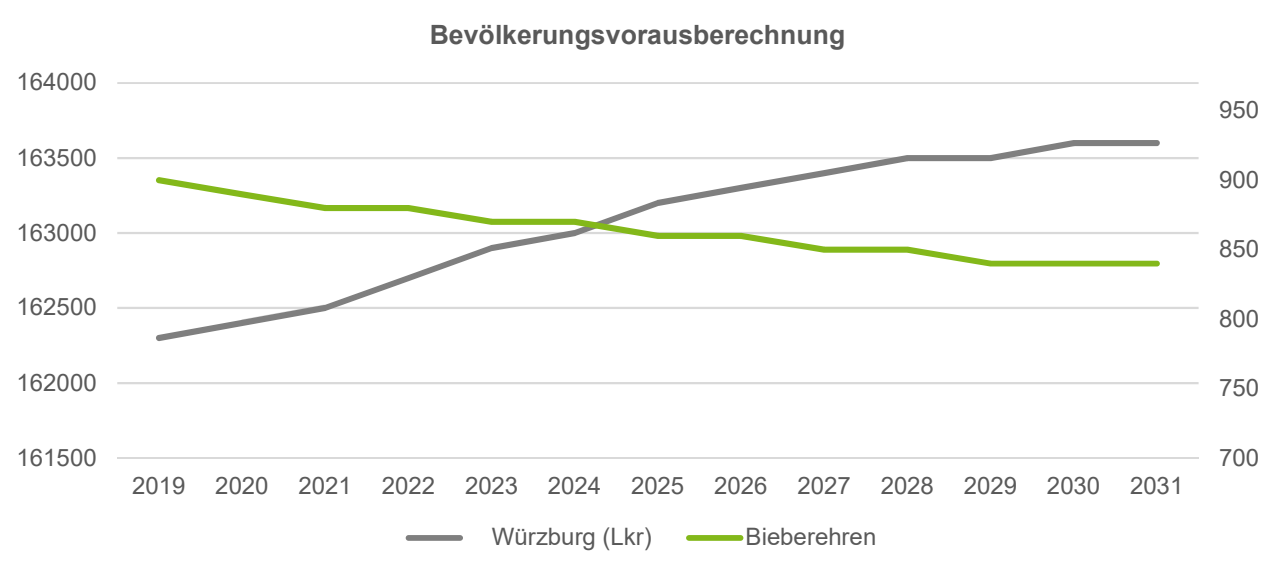
Einwohnerzahl/Einwohnerentwicklung der letzten sechs Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Bieberehren beträgt 902 Einwohner (Stand 3. Quartal 2020 – Statistisches Landesamt Bayern). Betrachtet man die Entwicklung für Bieberehren anhand der unten dargestellten Grafik, zeigt sich ein relativ gleichbleibender Bevölkerungsstand, der um 10 Einwohner +/- schwankt.



Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

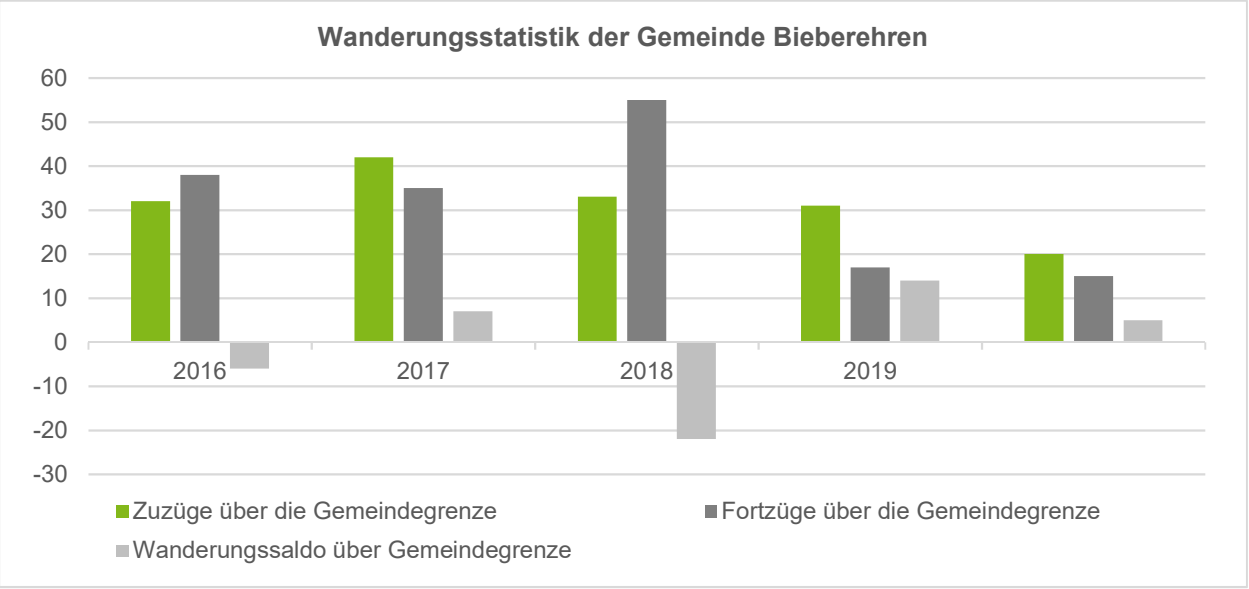
Die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Biberehren wurde auf Basis der vorliegenden Werte von 2019 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Demgegenüber steht eine deutliche Bevölkerungszunahme von gut einem Prozent im Landkreis Würzburg, was die unten aufgeführte Grafik veranschaulicht.



Gemäß Statistischem Landesamt sind methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Daher ist die Entwicklung Bieberehrens unbedingt im Kontext der gesamtregionalen Entwicklung des Landkreises Würzburg und auch das Baden-Württembergischen Main-Tauber-Kreis zu sehen. (Vergleich hierzu: Kapitel 3.2.2. und 3.2.1)

Wanderungen

In den letzten 4 Jahren weist Bieberehren (mit Ausnahme von 2017) ein positives Wanderungssaldo vor. Die Zahl der Zuzüge übersteigt die Abwanderung. Außerhalb des Verdichtungsraumes Würzburg steigt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Bieberehren ist daher auch für Pendler attraktiv, die zum Arbeiten in den Großraum Würzburg (Oberzentrum) fahren. Diese Attraktivität ist auszubauen und zu stärken.



Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich anhand der statistischen Daten nicht ablesen. Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2017 297 Wohngebäude. Davon 73% mit nur 1 Wohnung, 25% mit 2 Wohnungen und nur gut 2% mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten, dass der Großteil der Gebäude nur von einer Familie als EFH genutzt wird. Die durchschnittliche Wohnfläche ist von 2014 (125,0 qm) auf 125,3 qm in 2017 leicht gestiegen. Die durchschnittliche Raumzahl ist im Ermittlungszeitraum gleichbleibend bei 6,1 Räumen je Wohnung.

Anzahl der Baugenehmigungen der letzten Jahre

Die unten aufgeführten Baugenehmigungen seit dem Jahr 2015 gehen kontinuierlich zurück, was sich durch fehlende Baumöglichkeiten begründet. Diesem Trend kann nur durch die Neuausweisung eines Baugebiets entgegengewirkt werden, weil auch innerörtliche Entwicklungspotentiale nur unzureichend vorhanden sind (Vgl. dazu Kapitel 5.4)

2020:
2 Baugenehmigungen
(Nutzungsänderung + Umbau/Sanierungsmaßnahme durch Gemeinde)

2019:
3 Baugenehmigungen
(Neubau Garage + Neubau Einfamilienhaus+ Abbruch Einfamilienhaus zur Erweiterung Vorhof/Parkplätze der freiwilligen Feuerwehr)

2018:
5 Baugenehmigungen
(3 x Neubau Einfamilienhaus + Einbau Betriebswohnung + Neubau Lager-/Maschinenhalle)

2017:
5 Baugenehmigungen
(2 x Neubau Einfamilienhaus + Neubau Wintergarten + Nutzungsänderung Dachterrasse zu Wohnraum + Abbruch Scheune)

2016:
11 Baugenehmigungen
(Erweiterung Wohnhaus + 5 x Garagen-/Carport-Bau + Abriss Wohngebäude + Neubau Lager-/Maschinenhalle + Nutzungsänderung Unterstellhalle zu Stall + Ausbau Dachgeschoss + Nutzungsänderung Landw. Gerätehalle)

2015:
9 Baugenehmigungen
(3 x Einfamilienhaus + Neubau Maschinen-/Holzhalle + Ausbau Dachgeschoss + Nutzungsänderung Gerätehalle + 2 x Umbau/Erweiterung Wohnhaus + Neubau Wintergarten auf Dachterrasse)

Einstufung im Zentrale Orte-System/Gebietskategorie gemäß LEP Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Biberehren der Region Würzburg zugeordnet und hat im Zentrale Orte-System keine Klassifikation. Sie liegt in der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ und Kreisregion mit „besonderem Handlungsbedarf“.

Der LEP beschreibt sein Ziel (Z) der nachhaltigen Raumentwicklung in Kapitel 1.1.2 wie folgt: „die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten“. Weiter sollen „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden“.

Dieser Grundsatz befürwortet in seiner Kernaussage die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Bieberehren um eine Abwanderung und damit einem Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken. Eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung kann nur dann stattfinden, wenn auch kleinere Gemeinden die Möglichkeit erhalten, sich durch attraktive Bauflächen Einwohner zu sichern. (Verglich dazu auch Kapitel 1.2.2. LEP „Abwanderung vermindern“: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Möglichkeiten...ff…zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen“.

Regionalplanerische Aussagen

Bieberehren gehört gemäß Raumstrukturkarte zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Als Grundzentrum ist die Nachbargemeinde Röttingen eingestuft. Bieberehren gehört zum Nahbereich dieses Zentralen Ortes. Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs. Sie bestehen für die zentralen Orte aller Stufen und werden gem. LEP in den Regionalplänen als Teil der Begründung abgesetzt.

Bieberehren liegt gemäß Regionalplan in der Entwicklungsachse Tauberrettersheim – Aub – Ochsenfurt. Um diese Achse weiterhin zu stärken, ist es notwendig Bieberehren als attraktiven Wohnort zu etablieren.

Weiter soll gemäß Regionalplan „im südlichen und östlichen Teil der Region ein günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Diese Aussage untermauert den Grundsatz bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was in den Verdichtungsräumen derzeit kaum noch zu bewerkstelligen ist. (dazugehörige Kartenausschnitte des Regionalplans sind in Kapitel 4.1 abgebildet.)

Verkehrsanbindung

Bieberehren liegt an der St. 2268 die der Tauber folgt. Durch diese Straße ist Bieberehren an Röttingen angebunden. Die St. 2268 verbindet die in Baden-Württemberg liegenden Gemeinden Weikersheim und Creglingen die Bieberehren einsäumen. Als südlichster Zipfel des Landkreises Würzburg und Unterfrankens ist die Verbindung auch in die Mittelzentren Bad-Mergentheim (22km) und Rothenburg ob der Tauber(23km) sehr gut. Der vielbefahrene Radweg „Liebliches Taubertal“ macht in Bieberehren ebenfalls Station. Die Autobahn A7 (Ulm-Würzburg) ist über die Anschlussstelle Uffenheim-Langensteinach in 16km zu erreichen. Ins Oberzentrum Würzburg sind es 35 km.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

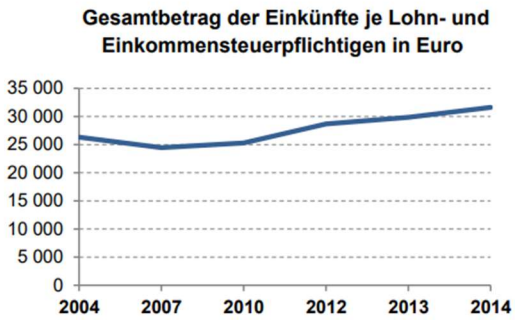
Während die Zahl der Auspendler, die Zahl der Einpendler in der Gemeinde Biberehren deutlich übersteigt (Bieberehren hat seinen Schwerpunkt im Bereich Wohnen) kann sich die Stadt Würzburg aufgrund seiner hervorragenden wirtschaftlichen Stellung über ein positives Pendlersaldo von knapp 40.000 Personen freuen. D.h. das insbesondere aus den kleinen Städten- und Gemeinden Arbeitskräfte ins Zentrum fließen die ihren Wohnort aber außerhalb des Oberzentrums haben.

Positiv ist zudem, dass der Gesamtbetrag der Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Euro genauso gestiegen ist, wie die Anzahl dieser Personen.

14. Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 2004

Jahr — Einkommensgrößenklassen in €	Lohn- und Einkommen-steuerpflichtige	Gesamtbetrag der Einkünfte	Lohn- und Einkommensteuer
	Anzahl	1 000 €	
2004 [1)]	383	10 085	1 292
2007	412	10 067	1 180
2010	423	10 698	1 174
2012	410	11 760	1 428
2013	418	12 473	1 582
2014	415	13 108	1 682

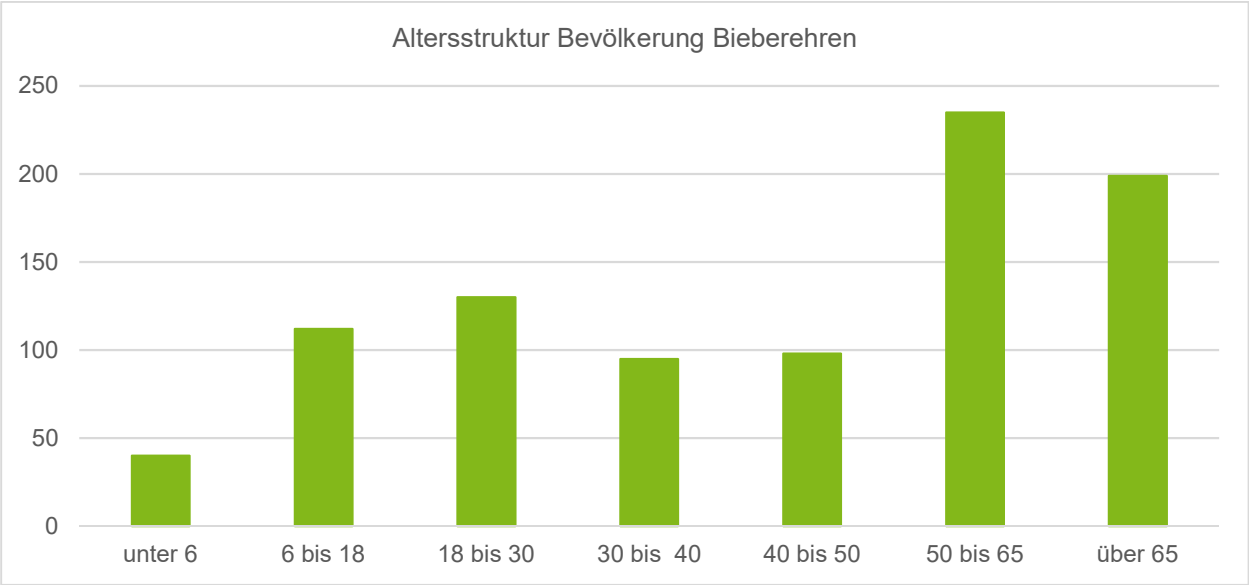
Einkommensgrößenklassen 2014



5.2.2 Übergreifende Analyse der Strukturdaten

5.2.3 Analyse der Geburtenstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung

Die dargestellte Grafik zeigt die aktuelle Altersstruktur in der Gemeinde Bieberehren. Bei der Analyse dieser Daten, lässt sich leicht erkennen, dass die Generation 50 bis 65 sowie die Generation 18 bis 30 stark vertreten sind. Die Generation der Babyboomer (1956-1964) stellt für die heutige demographische Bewertung eine wichtige Grundlage dar. Sie gelten als die „Eltern“ der heutigen Generation 18-30, die nun ebenfalls im „nachwuchsfähigen Alter“ sind und ihre Bauwilligkeit in der Gemeinde bekundet haben. Für diese junge, stark vertretene Bevölkerungsgruppe ist es notwendig, eine größere Zahl an Bauland zur Verfügung zu stellen, da insbesondere nun deren kurzfristiger Bedarf an Bauland in Bieberehren nicht gedeckt werden kann.



In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.
Insbesondere dieser Entwicklung möchte Bieberehren mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Bieberehren verlieren.

5.3 Überörtliche Indikatoren

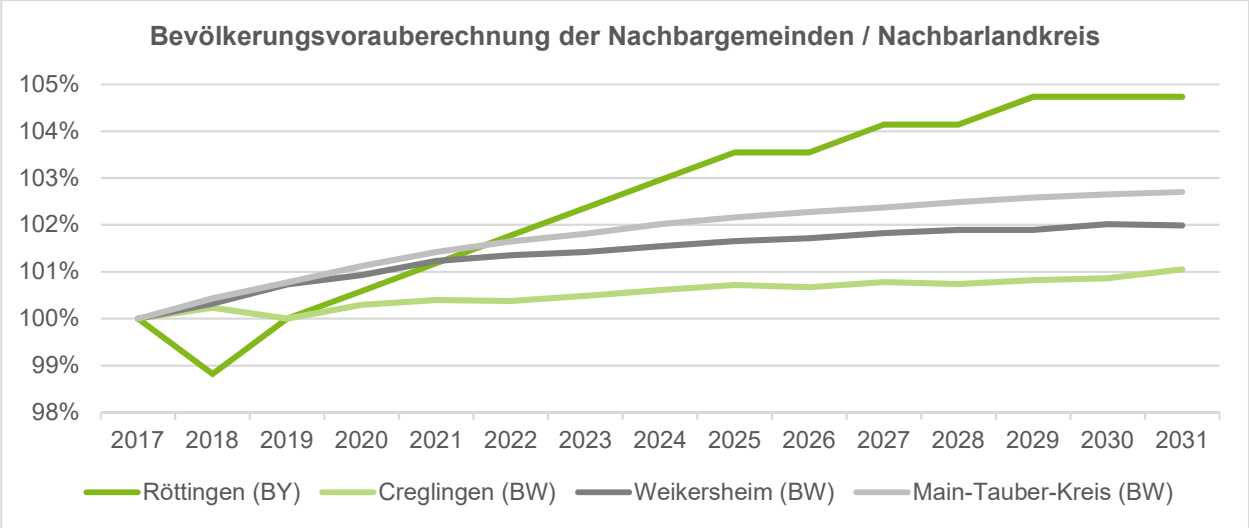
Aufgrund der besonderen Lage Biberehrens (südlichster Zipfel Unterfrankens, direkt angrenzend an Baden-Württemberg, westlich und östlich von Kommunen des Main-Tauber-Kreises (BW) begrenzt, reicht es nicht sich ausschließlich an den bayrischen Statistiken und Strukturdaten zu orientieren. Vielmehr spielen die besondere Lage im Taubertal und auch die Grenzlage zu Baden-Württemberg bei der Analyse eine entscheidende Rolle.

5.3.1 Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen

Bieberehren ist ein attraktiver Wohnort östlich der prosperierenden Gemeinden Weikersheim und Röttingen (ebenfalls BY), wo eine derart hohe Nachfrage nach Bauparzellen vorhanden ist, welche durch das bestehende Angebot bei weitem nicht gedeckt werden kann. Die Bauplätze sind gänzlich vor Fertigstellung der Baugebiete vergriffen. Bieberehren liegt im absoluten Nahbereich dieser Städte und Gemeinden, die durch ihre neuen Baugebiete besonders junge Familien anlocken. Besonders in Zeiten des demographischen Wandels ist es unerlässlich mit diesen Gemeinden bei der Bauplatzausweisung Schritt zu halten, um als Wohnort nicht abgehängt zu werden und insbesondere jüngere Einwohner an diese florierenden Nachbarkommunen zu verlieren.

5.3.2 Bevölkerungsentwicklung der Nachbarlandkreise und Nachbarkommunen

Für die angrenzenden Kommunen Weikersheim und Creglingen (beides BW) sowie die Nachbargemeinde Röttingen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung durchweg positiv. Gleiches gilt für den Main-Tauber-Kreis, welcher gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg einen Bevölkerungszuwachs von 2,8% bis zum Jahr 2031 aufzeigt.



5.4 Bestehende Flächenpotentiale in der planenden Gemeinde

Im Folgenden werden noch die möglichen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale innerhalb Bieberehrens aufgeführt. Die Darstellungen untermauern den Bedarf neuer Wohnbauflächen, da alternative Möglichkeiten nur unzureichend vorhanden oder unter finanziell erschwerten Bedingungen (Hanglage, Immissionsschutz) durchzuführen sind. Beim Großteil der aktiven Leerstände fehlt die Verkaufsbereitschaft durch die Eigentümer.

5.4.1 Baulücken

In Bieberehren und den Teilorten gibt es insgesamt 7 Baulücken die teilweise nur bedingt bebaubar sind.

Bieberehren:
2 freie Bauplätze
(wegen Hanglage nicht attraktiv und schwerer zu bebauen, 1 Interessensfrage läuft)

Klingen:
1 klassische Baulücke

Buch:
4 klassische Baulücken
(1 x aktuell Garten, 1 x evtl. wg. Immissionsschutz nicht bebaubar, 1 x Bauvoranfrage vorhanden)

5.4.2 Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Brach- und Konversionsflächen

Flächen mit o.g. Anforderungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

5.4.3 Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und ungenutzten Gebäuden

Insgesamt 17 Leerstände wurden in Bieberehren und den Ortsteilen kartiert:

Bieberehren:
11 Leerstände (8 davon Wohngebäude, 3 Hofstellen)
Klingen:
Keine Leerstände
Buch:
6 Leerstände (5 Wohngebäude, 1 Hofstelle)

Von den 17 oben aufgeführten Leerständen werden bereits drei für den Wohnungsbau saniert. Ein Leerstand ist im Gemeindeeigentum und steht durch die Gemeinde zum Verkauf. Einen weiteren Leerstand möchte die Gemeinde zusätzlich noch erwerben und entsprechend sanieren.

Die restlichen Leerstände (12 alte Wohngebäude/Hofstellen) wären ebenfalls für den Wohnungsbau über eine Sanierung oder Umbau nutzbar bzw. wieder aktivierbar, stehen jedoch alle im privaten Eigentum. Seitens der Eigentümer besteht keine Verkaufsbereitschaft.

5.4.4 Aktivierungen der letzten Jahre

Seitens der Gemeinde wurden in den letzten Jahren drei Gebäude saniert oder Flächen erfolgreich umgewidmet:

- Hauptstraße 39 = barocker Bahnhof: hier entstehen im Rahmen der Städtebauförderung/Sanierung aktuell 4 neue Wohneinheiten
- Hauptstraße 37 = 1 Wohnung für Flüchtlinge entstanden
- Kirchstr. 6 = altes Wohngebäude wurde abgerissen; es entstanden öffentliche Parkplätze /Erweiterung des Vorhofs der freiwilligen Feuerwehr
- Kirchstraße 10 = altes Wohnhaus von der Gemeinde aufgekauft und an junges Ehepaar weiterverkauft – wird gerade saniert
- Rückkauf 2 Baugrundstücke aus einer Zwangsversteigerung (Interessenten haben ihren Bauwunsch in Weikersheim realisiert, da die Grundstücke in privater Hand nicht zum Verkauf standen)

Private Maßnahmen:

3 private Hausverkäufe (Siedlung und Bahnhofstraße)

5.5 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

5.5.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Die Einwohnerentwicklung Bieberehrens ist wie Kapitel 3.1. zeig, leicht rückläufig. Über den Betrachtungszeitraum hin aber relativ gleichbleibend.

Zum Stichtag 31.12.2019 waren 908 gemeldet. Zum gleichen Stichtag waren im Bestand 300 Wohngebäude mit 391 Wohnungen gemeldet.

Es ergeben sich damit im Schnitt 1,30 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,34 Einwohner pro Wohnung.

Bei gleichbleibender Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von 2,03 Einwohnern (Durchschnitt Bayerns gemäß Landesamt für Statistik) entstünde ein zusätzlicher Bedarf von 61 Wohnungen bzw. ca. 46 Wohngebäuden (bei unverändert 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude).

Demnach begründet sich der zusätzliche Bedarf alleine durch die Auflockerungsprozesse (mehr Singlehaushalte, etc.)

5.6 Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung

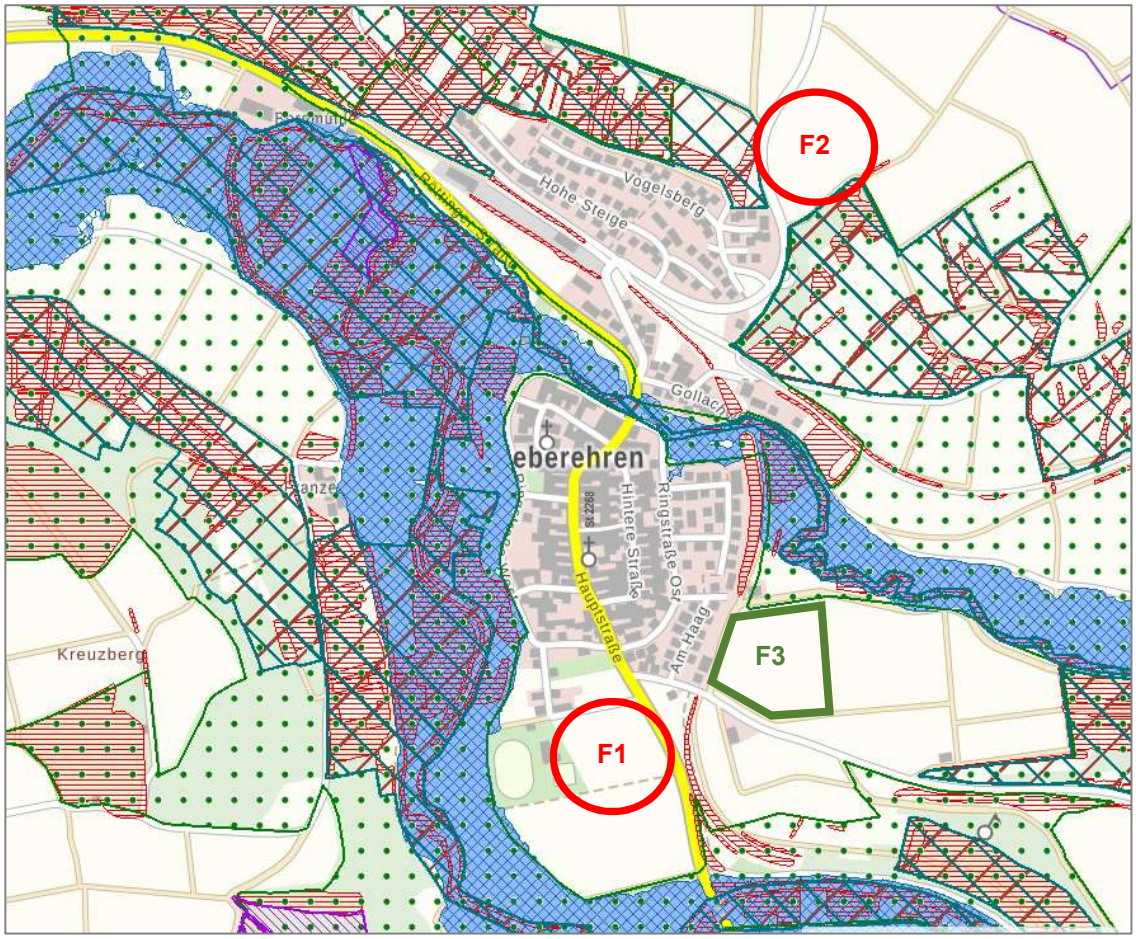
Die Erschließungskosten sind in Kapitel 14 enthalten. Mit weiteren Folgekosten ist aufgrund der Flächengröße nicht zu rechnen.

5.7 Zusammenfassende Erklärung zum Bedarfsnachweis

- Der Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken ist aktuell in der Gemeinde Bieberehren spürbar
- Um eine Abwanderung der jungen Bevölkerung zu verhindern, ist die Neuausweisung von Bauparzellen zwingend notwendig, Bauwillige Einheimische haben bereits in den Nachbarortschaften gebaut, da aktuell kein Bauplatz zur Verfügung steht
- bei Betrachtung der gesamten Region (Landkreis Würzburg + Main-Tauber Kreis) besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken
- um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abzudecken, ist eine Ausweitung des Wohnbaugebietes erforderlich
- der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird in der gesamten Region auf einem hohen Niveau bleiben (Kinder der Babyboomer selbst in Familiengründungsphase)
- der Demographiespiegel sowie die Daten des Statistischen Landesamt liegen dem Bedarfsnachweis zu Grunde, jedoch ist bei sehr kleinen Kommunen wie Bieberehren zu berücksichtigen, dass bereits geringe Änderungen in der Fertilitäts- und Wanderungsstatistik zu ganz anderen Zahlen führen können, wie aktuell angenommen (Vergleich dazu auch die neueren Statistiken über die steigenden Geburtenraten im Südwesten https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag19_02_01.pdf)
- eine Knappheit an freiem Bauland führt zu steigenden Grundstückpreisen, dies wiederspricht dem Grundsatz bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen
- Potentielle Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Bieberehren stehen trotz größerer Bemühungen nicht zur Verfügung

Weiterhin besteht sicher auch künftig die Nachfrage nach Einfamilienhauswohnbau, daher ist die neue Ausweisung des Baugebiets „Am Schirm“ als Lückenschluss zur angrenzenden Bestandsbebauung zwingend notwendig.

6 Standortprüfung



Quelle: Bayernatlas (Zugriff: 19.07.2021)

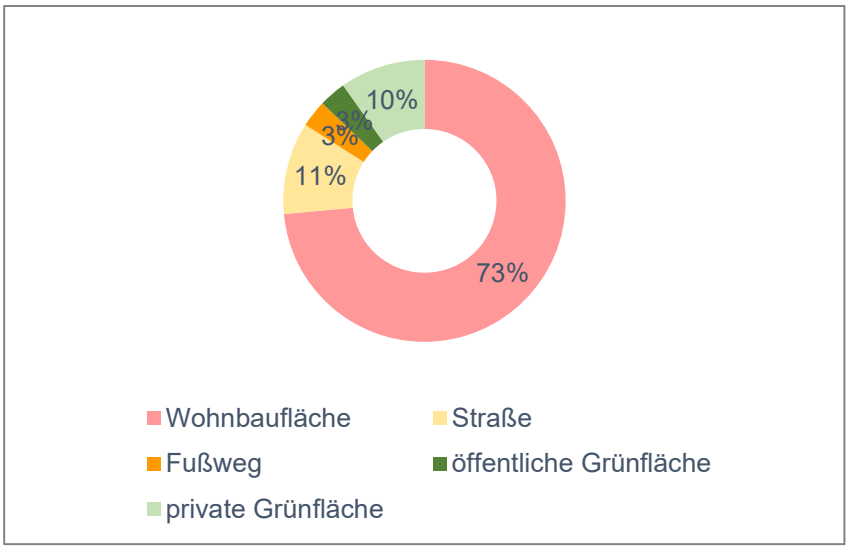
Die oben eingefügte Karte veranschaulicht, dass alternative Standorte für eine Wohnbauflächenerweiterung aufgrund der naturschutzfachlichen Restriktionen kaum vorhanden sind. Die alternativ geprüften Flächen F1 und F2 wurden in die Analyse mit einbezogen. Die Fläche F1 ist aufgrund der immissionsrechtlichen Anforderungen (Lage unmittelbar neben den Sportanlagen) nur unter erheblichem Mehraufwand zu realisieren. Die Fläche F2 wird aus Gründen der Zersiedlung nicht empfohlen. Darüber hinaus erschwert die relativ steile Hanglage die Erschließung sowohl unter finanziellen sowie auch unter baulichen Aspekten. Nach eingehender Prüfung der hier aufgeführten Standorte hat sich die Gemeinde für das Plangebiet „Am Schirm“ (F3) entschieden.

Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde in der Begründung ergänzt. In Abwägung mit anderen naturschutzfachlichen Belangen (Biotop, FFH, LSG) ist die Fläche, die sinnvollste in unmittelbar angrenzender Ortsrandlage.

7 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 2,53 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Es könnten bis zu 32 Bauplätze im WA-Gebiet entstehen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche (einschließlich Grünflächen) von ca. 660m².



8 Städtebaulicher Entwurf

Im Gemeinderat wurde im Vorfeld verschiedene Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet und vorgestellt. Im Kosten-Nutzen-, Qualitäts-, Topographie- und Attraktivitätsvergleich wurde die unten links dargestellte Variante vorrangig priorisiert. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die Bucher Straße, die Erschließungsinfrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken´ Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Baugebiet soll dem Zweck „Wohnen“ dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen und entsprechen auch nicht dem Ziel Wohnraum für Einheimische und Interessenten zu schaffen.

9.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Es soll in seinem Charakter ein lockeres Ambiente zu den angrenzenden offenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete Baustruktur angestrebt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Bau NVO wurde auf 0,4 festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig.

Bei der Höhenfestlegung wurde vorrangig die Gesamthöhe der Gebäude mit 8,5m festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Dies sorgt trotz der leichten Hanglage für eine homogene Gestaltung ohne überdimensionierte Gebäude und Wandflächen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

9.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Die bandartige Eingrünung des Plangebietes bildet die Abpufferung zur offenen Landschaft und den Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zu den bestehenden Straßen- und Flurwegen schafft sie eine Abstandsfläche. Diese Grünflächen sind eigentumsmäßig den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet, um langfristig die Pflege der Grünflächen zu sichern.

Diese im Plan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen sind mit standorttypischer Flora zu bepflanzen. Alle Pflanzungen müssen bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

Im Bereich der Zufahrt im Südwesten, des Fußwegs im Nordosten sowie des geplanten Spielplatzes im Nordwesten des Plangebiets wird das grüne Band unterbrochen und den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Im Bereich dieser Flächen sowie an den dargestellten Parkbuchten sollen neue Bäume gepflanzt werden.

10 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild durch die Bebauung nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen.

Um der offenen Gestaltung Rechnung zu tragen sind Zäune und Einfriedungen auf maximal 5 Meter länge und zwei Metern Höhe festgesetzt. Das vorhandene natürliche Relief im Plangebiet soll geschützt werden weshalb Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis 1 Meter Höhe zulässig sind.

Die örtlichen Bauvorschriften geben vor, je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist nötig, um die Planstraße für einen reibungslosen Verkehrsfluss nach Möglichkeit von parkenden Autos freizuhalten. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, dass die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

11 Erschließung

11.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird von der Bucher Straße im Südwesten als „Rundweg“ erschlossen. Nahezu alle Grundstücke können über diese ringförmige Erschließung erreicht werden. Die Grundstücksflächen im Zentrum des Plangebiets werden über eine Stichstraße erreicht die über eine Wendeanlage verfügt. Der Rundweg wird von einem Fußweg begleitet. Im Nordwesten unterbricht ein Gehweg die Grundstücksanordnung. Dieser sorgt für eine Anbindung an den bestehenden Flurweg sowie kurze Fußwege in die Ortsmitte von Bieberehren.

11.2 Abfallentsorgung

Die Stichstraße ist von der Abfallentsorgungsträger nicht anfahrbar. Die Abfallbehälter der Bauplätze 25, 26, 20 und 31 sind deshalb an der Ringstraße zur Leerung bereitzustellen.

11.3 Wasser/Abwasser/Strom

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasser- sowie Stromversorgung wird über die geplante Erschließung gewährleistet.

12 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Die Kommune hat bereits mit dem Eigentümer verhandelt und sieht vor, den Kauf spätestens nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.

13 Immission

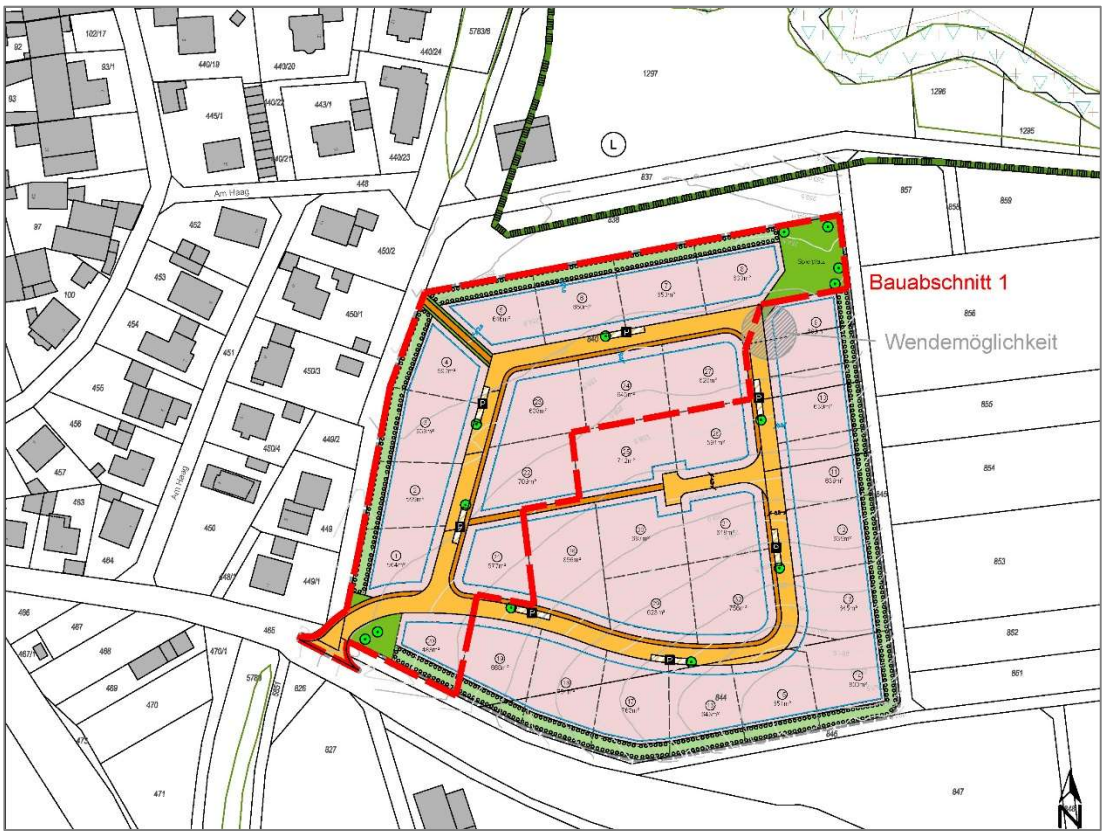
Mit Lärmemissionen durch Verkehr ist im Plangebiet kaum zu rechnen. Die Bucher Straße wird vom überörtlichen Durchgangsverkehr nicht genutzt. Zur Staatsstraße 2268 wird der Abstand als ausreichend eingestuft.
Das Immisionspotential durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden ist ebenfalls als gering einzustufen, da die Halle vorwiegend der Lagerung dient. Die Flurwege die das Plangebiet säumen, dienen als Verbindungsstrecken zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten. Hier kann es durch die Bestellung der Felder punktuell zu Staub oder Lärmemissionen kommen. Stärkere Einwirkungen können ausgeschlossen werden. Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm- Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

14 Planverwirklichung

Im Kapitel 6 wurden die naturschutzfachlichen Belange rund um die Ortslage Bieberehren aufgezeigt. Dadurch wird deutlich, dass keine Alternativflächen für die Siedlungsentwicklung ohne Betroffenheit von naturschutzfachlichen Belangen bestehen. In Abwägung mit anderen naturschutzfachlichen Belangen (Biotop, FFH, LSG) wird die Fläche als sinnvollste in unmittelbar angrenzender Ortsrandlage bewertet. Da für Bieberehren an keiner anderen Stelle eine Siedlungsentwicklung umsetzbar ist, würde also eine Erweiterung in mehreren Jahren, wenn keine Bauplätze mehr aus dem ersten Bauabschnitt zur Verfügung stehen, nur an dieser Stelle in Frage kommen.
Um zukunftsorientiert und kostensparend zu planen wurde der Bebauungsplan deshalb über das gesamte Plangebiet erstellt. Aufgrund der Topographie wäre eine verringerte Plangebietsfläche auch nicht zielführend. Durch die vorliegende Planung konnte ein ganzheitliches Erschließungskonzept entwickelt werden, dass alle Aspekte (Hangwasser, Niederschlagswasser, Regenrückhaltebecken in zukunftsfähiger Ausdehnung, Wasserversorgung im Ringschluss, etc.) für eine zukünftige Erweiterung des Bauabschnitts 1 berücksichtigt.

Das Baugebiet soll nach der Genehmigung des Bebauungsplans „Am Schirm“ in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt bedarfsgerecht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.10.2021 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass vorerst nur der erste Bauabschnitt umgesetzt wird. Der zweite Bauabschnitt wird erst angegangen, wenn 3/4 der vorhandenen Bauplätze aus dem ersten Bauabschnitt verkauft wurden. Im Kaufvertrag wird zudem ein Bauzwang festgesetzt, angedacht sind derzeit drei Jahre.

Die nachfolgende Karte macht die Abgrenzung des ersten Bauabschnitts ersichtlich. Der erste Bauabschnitt ergibt sich durch die beidseitige Bebauung der nordwestlichen Erschließungsstraße. Eine andere Aufteilung ist aufgrund der notwendigen Erschließungsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt aus planerischer und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Es werden somit vorerst nur 14 Bauplätze erschlossen. Der Bauabschnitt 1 erhält unmittelbar südlich der geplanten Spielfläche einen vorübergehenden Schotterplatz zum Wenden.



15 Erschließungskosten

Die Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes in zwei Bauabschnitten werden wie folgt abgeschätzt:

Bauabschnitt 1

Baustelleneinrichtung	16.620,00 €
Verkehrssicherung	4.550,00 €
Freimachen des Baufelds	434,44 €
Oberboden	51.852,00 €
Bodenbewegungen / Geotextil	32.386,65 €
Straßenbau	238.193,36 €
Kanalisation	350.777,21 €
Wasserversorgung	79.417,03 €
Bodentransport/ -entsorgung	29.837,50 €
Rundung	2.654,49 €
Summe Netto	**806.722,68 €**
MwSt	153.277,32 €
Summe Brutto	**960.000,00 €**

Bauabschnitt 2

Baustelleneinrichtung	16.160,00 €
Verkehrssicherung	2.475,00 €
Freimachen des Baufelds	70,90 €
Oberboden	46.889,00 €
Bodenbewegungen / Geotextil	26.939,20 €
Straßenbau	188.384,93 €
Kanalisation	240.353,54 €
Wasserversorgung	54.665,99 €
Bodentransport/ -entsorgung	22.862,50 €
Rundung	2.039,26 €
Summe Netto	**600.840,32 €**
MwSt	114.159,68 €
Summe Brutto	**715.000,00 €**

Summe

Bauabschnitt 1	806.722,68 €
Bauabschnitt 2	600.840,32 €
Summe Netto	**1.407.563,00 €**
MwSt	267.437,00 €
Summe Brutto	**1.675.000,00 €**

Nicht enthalten sind Kosten für Grunderwerb, Bauleitplanung, Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzung

16 Naturschutz und Artenschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 05.11.2020 wird Bestandteil der Begründung und ergab dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

Die Maßnahmen sind in der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert diese wurden in den Festsetzungen aufgenommen.

Gutachterliches Fazit der saP:
„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse, Feldhamster), Reptilien und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden keine Vorkommen von streng geschützten Arten während den Begehungen festgestellt. Ein potentielles Vorkommen besteht jedoch für den Bieber, den Feldhamster und die Haselmaus.

Gemeinde Bieberehren, den

Bürgermeister Engelbert Zobel