



Markt Weiltingen

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Wohngebiet "Veitsweiler II"

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

Vorentwurf / Stand: 13.01.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Bedarfsermittlung.....	7
5. Alternativenprüfung.....	9
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
7. Erschließung.....	11
8. Altlasten.....	12
9. Vorsorgender Bodenschutz.....	12
10. Abfallrecht	12
11. Wasserrechtliche Belange.....	14
12. Emissionen, Immissionen.....	14
13. Denkmalschutz.....	14
14. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	14
15. Leitungszonen von Versorgungsträgern	15
16. Biotopkartierung und Schutzgebiete	15
17. Artenschutzrechtlichen Belange	15
18. Grünordnung.....	18
19. Umweltbelange.....	18
Anlagen:	18

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass für die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen von Bürgern aus Veitsweiler.

Die Gemeinde ist bestrebt, neben der positiven Entwicklung im Hauptort auch die Ortsteile als Wohnort für die ansässige Bevölkerung zu stärken und der Nachfrage an Wohnbauland der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden.

Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Wohngebiet bedarfsgerecht erweitert werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 5 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet, um den örtlichen Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Veitsweiler.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Ortsteil Veitsweiler liegt ca. 1 km südlich des Hauptortes Weiltingen.

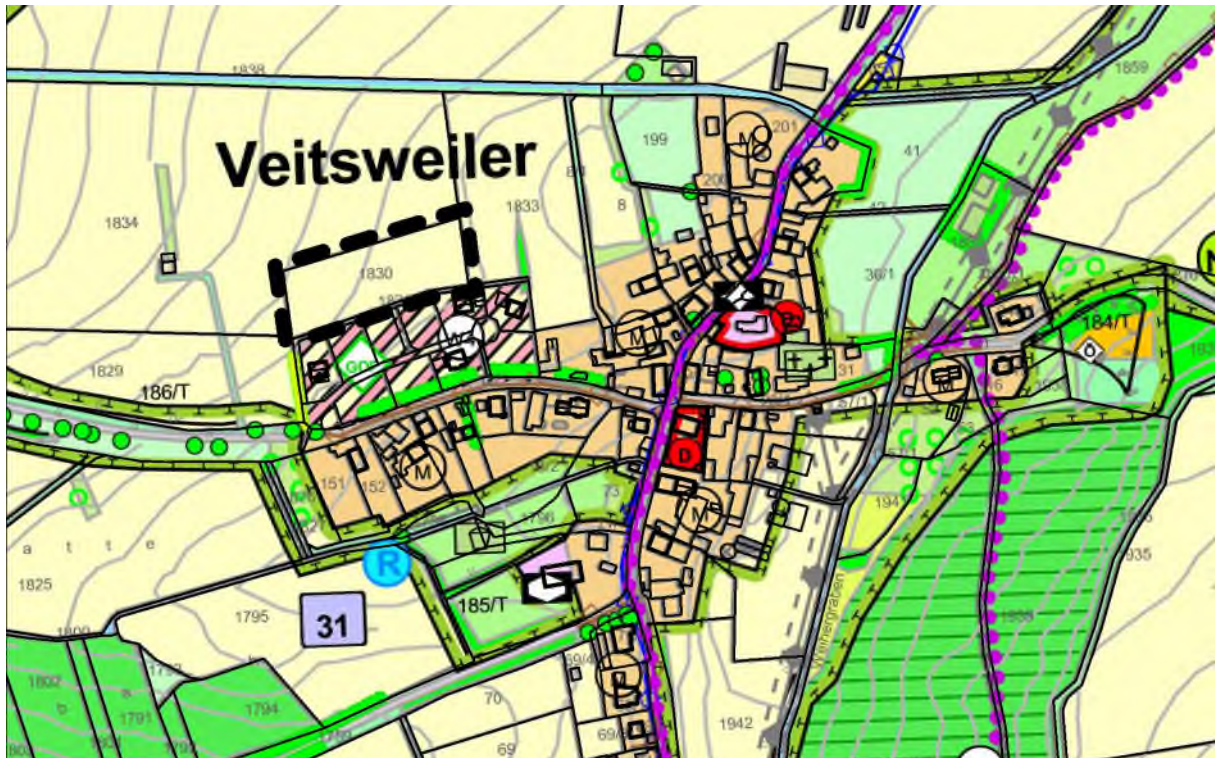
Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich im Osten des Ortsteils und grenzen im Süden an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Veitsweiler“. Nördlich, östlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,60 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1830 der Gemarkung Veitsweiler.

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Erweiterung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weitingen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

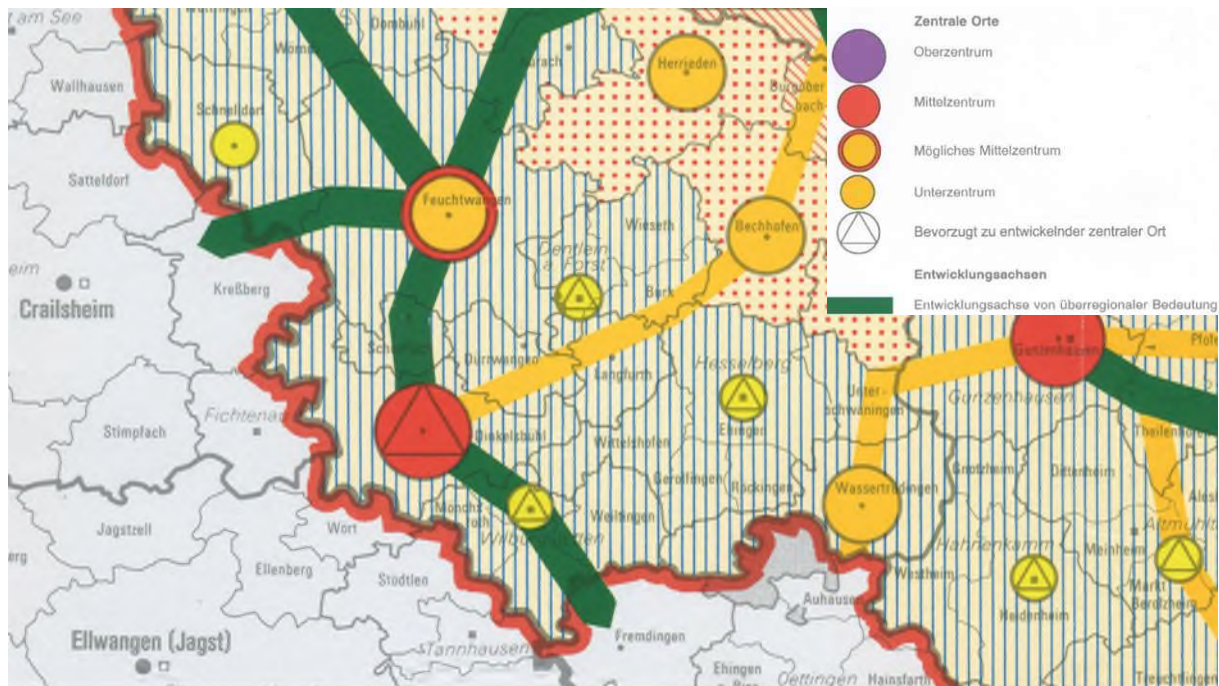


(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitingen mit Umgriff des Bebauungsplanes)

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

Landes- und Regionalplanung

Der Markt Weiltingen hat keine Zentrumsfunktion. Das Kleinzentrum Wilburgstetten und das Mittelzentrum Dinkelsbühl befinden sich in näherer Umgebung.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes

insbesondere für

Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit

versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

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

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

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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

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

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

RP 8 3.1 Siedlungswesen

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

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

RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet

7. 1. 4. 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

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

(...)

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

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

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Die vorhandenen Potentiale sind zu einem großen Teil erschöpft und Potentiale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4. Bedarfsermittlung

Statistische Grundlagen

Der Markt Weiltingen hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2010 leicht steigende Bevölkerungsentwicklung.

Bis zum Jahr 2033 wird für die Marktgemeinde Weiltingen jedoch eine leicht abnehmende Bevölkerung auf etwa 1.330 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll.

Im Ortsteil Veitsweiler hat derzeit 38 Wohnhäuser mit 120 Einwohnern. Es wird eine generationsübergreifende, gesellige Dorfgemeinschaft gepflegt, bei der sowohl traditionelle Bräuche weiter gegeben werden, als auch Neues erprobt wird.

Die steigende Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet ist vor allem durch das positive Wanderungssaldo begründet.

Die Statistik zeigt einen deutlichen Anstieg der Geburten, was auf einen stabilen Anteil jüngerer Familien schießen lässt. Ebenso die Entwicklung der 18 – 25 – jährigen seit dem Jahr 2011 angestiegen. Beide Faktoren tragen zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung der Marktgemeinde Weiltingen nachhaltig gestärkt.

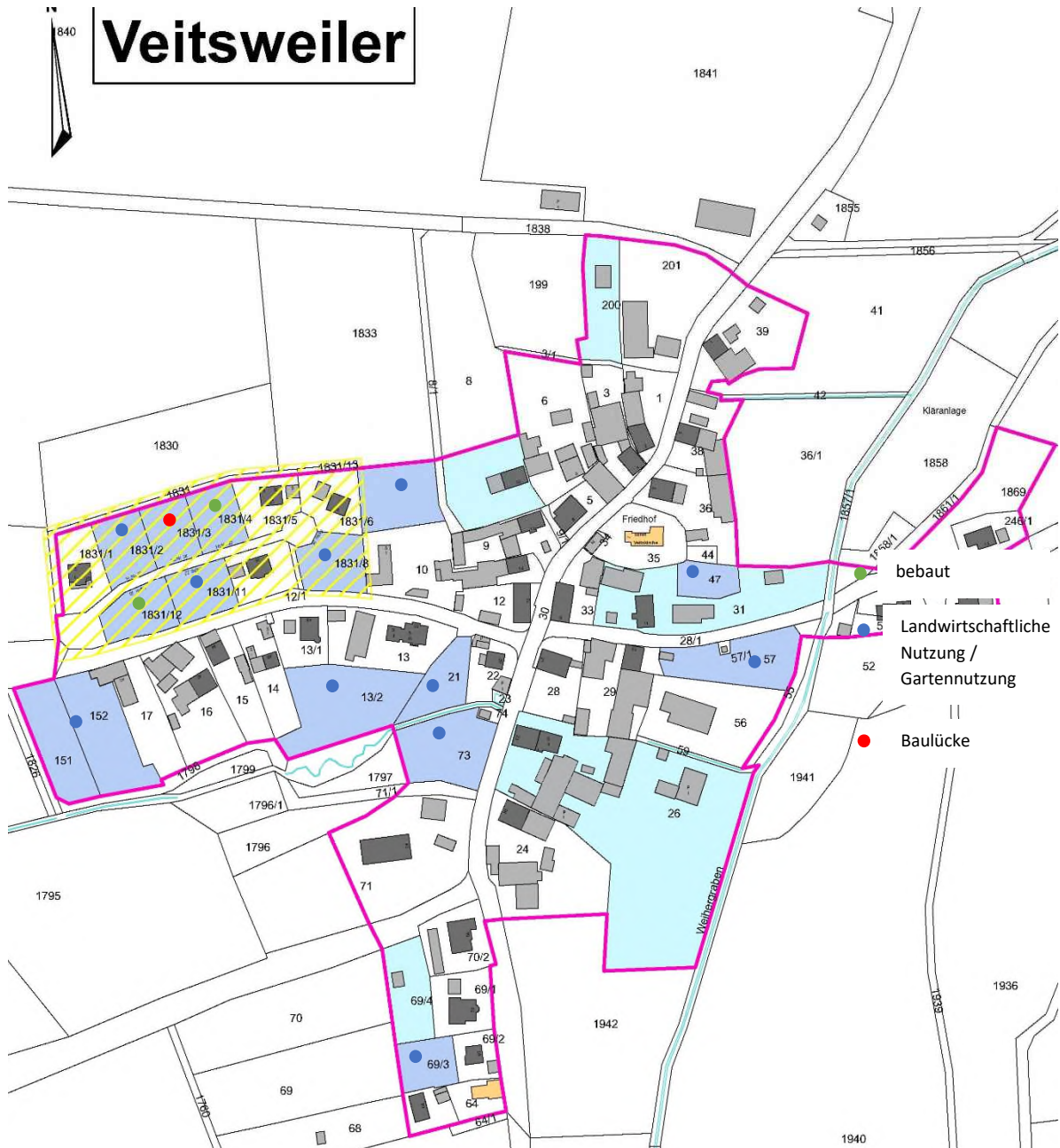
Aufgrund der anhaltenden Nachfrage ortsansässiger Bürger, unter anderem aus Veitsweiler, geht die Gemeinde von einer wachsenden, zumindest gleichbleibenden Bevölkerung aus.

Innenentwicklungspotentiale

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) wurde ein Leerstandskataster erstellt, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung des Ortsteils Veitsweiler. Es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils, für die örtliche Bevölkerung. Aus diesen Gründen wird bei den Innenentwicklungspotentialen nur Veitsweiler betrachtet.

Bei dem Ortsteil handelt es sich um ein Dorf mit gemischter Bebauung. Die Wohnbebauung orientiert sich im Wesentlichen im westlichen Teil des Dorfes.



Leerstandskataster der Gemeinde Weitingen – Ortsteil Veitsweiler Stand 2018 (Quelle: Baaderkonzept)

Leerstände sind im Ortsteil Veitsweiler keine vorhanden.

Die erfassten Baulücken im Bereich der gemischten Bebauung werden als Garten teilweise mit großem Baumbestand, bzw. landwirtschaftlich genutzt. Daher ist die Möglichkeit der Innenentwicklung in diesem Bereich aus Gründen des Eigenbedarfs nicht gegeben.

Ebenso verhält es sich bei den geringfügig bebauten Grundstücken. Diese werden von den derzeitigen Eigentümern als Garten- oder landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im bestehenden Bebauungsplangebiet, südlich des geplanten Wohngebietes bestehen noch einige Baulücken. Diese sind bis auf einen Bauplatz in privater Hand und werden als Gartenfläche durch die angrenzenden Eigentümer genutzt. Zwei Grundstücke sind mittlerweile bebaut.

Weitere ungenutzte Innenentwicklungspotentiale sind im Ortsteil Wörnitzhofen nicht vorhanden.

Bedarfsbegründung

Das Gemeindegebiet von Weiltingen befindet sich südwestlichen Teil des Landkreises Ansbach, zwischen Dinkelsbühl und Wassertrüdingen. Durch die Lage zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Riesrand“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Hesselberg“ sind zahlreiche Rad- und Wanderwege und ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben.

Der Markt Weiltingen besteht neben dem Kernort noch aus 8 weiteren Ortsteilen.

Der Ortsteil Veitsweiler liegt ca. 1,0 km südlich des Hauptortes Weiltingen.

Im Ortszentrum von Weiltingen befindet sich eine Bäckerei und Metzgerei, sowie Banken, Dienstleister, Ärzte und eine Apotheke. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs ist ein Nahversorgungsladen in der Ortsmitte vorhanden. Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Dinkelsbühl und Wassertrüdingen sichergestellt.

Der Bebauungsplan richtet sich nach dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bürger.

Bei den ca. 5 neuen Bauplätzen handelt es sich im Vergleich zur Gesamtgröße des Ortsteils um eine organische Entwicklung um den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken.

Für den Ortsteil liegen bereits Reservierungen von Ortsansässigen vor, die gerne in der Heimat bauen und leben würden.

Aufgrund der oben beschriebenen Bevölkerungsentwicklung, vor allem die Zunahme der Altersgruppen der 18 – 25 – Jährigen ist der anhaltende Bedarf an Bauplätzen für junge Familien im Ort begründet.

Die Gemeinde Weiltingen ist bestrebt neben dem Hauptort auch in den Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um den jeweiligen örtlichen Bedarf zu decken und ein vitales Dorfleben aufrecht zu erhalten.

5. Alternativenprüfung

Das geplante Gebiet grenzt südlich direkt an die bestehende Bebauung.

Ungenutzte Flächen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich sind wie oben beschrieben nicht vorhanden.

Für den Ortsteil Veitsweiler sind keine weiteren ungenutzten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aus beschriebenen Gründen gibt es im Ortsteil Veitsweiler aktuell keine verträglichere Alternative zur Entwicklung von Wohnbebauung.

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

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

Die Art der baulichen Nutzung für das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 3.316 m².

Die vorliegende Planung sieht ca. 5 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 825 m² vor. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit Baugrundstücken für Einzelhäuser vor.

Die Festsetzungen zur Bebauung sind sehr offen geplant, es wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und örtliche Vorgaben definiert. Generell wird durch die getroffenen Festsetzungen, den einzelnen Bauherren ein größtmöglicher Freiraum bei der Planung ihrer Bauvorhaben überlassen. Damit soll auch ein uniformes Baugebiet vermieden und die optimale Ausnutzung der Grundstücke und Orientierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. So kann ein ausreichend großer Anteil an Grünflächen im privaten Gartenbereich gewährleistet werden. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgegeben.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Begrenzung der maximalen Wandhöhe und die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe definiert. Es sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 50 ° zulässig.

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

Entsprechend der Nutzung der Umgebung und der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen, sowie zur Einfriedung festgesetzt.

7. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Anbindung die bestehende Erschließungsstraße des Wohnbaugebietes „Veitsweiler“. Die Verkehrsfläche wird als Erschließung für rückwärtige Grundstücke angelegt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besteht keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die späteren Eigentümer sind daher verpflichtet, die Abfallbehälter an eine Sammelstelle zu bringen.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss des bestehenden Schmutzwasserkanals.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal mit Ableitung über den bestehenden Regenwasserkanal.

Zur Regenwasserrückhaltung ist ein Rückhalteraum von 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorzusehen. Als Rückhaltefläche wird die bestehende Rückhaltung südwestlich des Gebiets genutzt, das bei Bedarf entsprechend erweitert werden kann. Ergänzend dazu wird die Nutzung von Zisternen auf dem Grundstück empfohlen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägig gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den oben genannten Bereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen

Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

Amtliche Grundwasserstände sind im Planbereich nicht bekannt.

Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

8. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

9. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Im Sinne der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Andernfalls sind bevorzugt wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. Rasengittersteine, zu verwenden.

10. Abfallrecht

Die im Rahmen der Errichtung des „Bebauungsplanes Dörfliches Wohngebiet „Wörnitzhofen““ entstehenden gefährlichen und nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle sowie Baumischabfälle sind nach einzelnen Fraktionen (Abfallschlüsseln) zu trennen und durch zugelassene Firmen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Bodenaushub mit Richtwerten von Z 0 bis Z 2 (lediglich geogen belastet) nach LAGA M 20 und aufbereiteter Bauschutt (Ersatzbaustoff) mit Richtwerten RW 1 und RW 2 ist grundsätzlich am Ursprungsort im Rahmen der Ausbauarbeiten ressourcenschonend zu verwenden. Sofern Bauschutt anfällt, ist dieser einer Aufbereitung in einer zugelassenen Anlage zuzuführen, wo

es der Zertifizierung durch eine zugelassene RAP-Stra-Prüfstelle bedarf. Bodenmaterial, das ggf. für Geländemodellierungen verwendet wird und nicht vom Ursprungsort stammt, muss vor dem Einbau grundsätzlich auf seine Schadstofffreiheit hin chemisch untersucht werden, sofern nicht Ausnahmen von Untersuchungspflicht vorliegen (vgl. Hinweise bzw. Nr. 4.1 des LfU-Merkblatts „Beprobung von Boden und Bauschutt“). Insbesondere muss das Material frei von Bauschutt, Baustellenabfällen, Ziegelbruch, Mineralölrückständen, Chemikalien oder sonstigen Abfällen oder Schadstoffen sein. Zur Bestimmung der Schadstofffreiheit der Materialien sind die einschlägigen Analyseverfahren durchzuführen.

Die Zwischenlagerung von Bauabfällen (Boden und Bauschutt) ist erst nach vorheriger Zustimmung des Landratsamtes, SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht zulässig. Die Lagerung von Bauabfällen während der Baumaßnahme hat grundsätzlich entweder in Containern/Mulden oder auf befestigter Fläche zu erfolgen die den wasserwirtschaftlichen Vorgaben entspricht. Sofern Abbruchmaterial anfällt, ist dieses regelmäßig mit Folie abzudecken um Auswaschungen von Schadstoffen aus dem Abbruchmaterial durch Niederschläge zu vermeiden. Vor der Entsorgung ist das Material nach den einschlägigen Vorgaben zu untersuchen und je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (siehe oben) oder Beseitigung zuzuführen. Der Einbau von zertifizierten Ersatzbaustoffen bedarf der vorherigen Zustimmung durch das SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht und ist rechtzeitig vor dem Einbau anzuzeigen. Asbesthaltige und teerhaltige Bauabfälle (gefährliche Abfälle) sind in zugelassene Behältnisse zu verbringen und umgehend über eine zugelassene Anlage zu entsorgen.

Zum Schutz vor unerlaubten Ablagerungen ist der Baustellenbereich außerhalb der Betriebszeiten für Dritte unzugänglich zu machen. An den Zufahrtswegen sind Hinweistafeln anzubringen, die das Betreten für Unbefugte und das unerlaubte Ablagern bzw. Verfüllen von Materialien auf dem Gelände verbieten.

Unberechtigte Ablagerungen von Dritten im Betriebsgelände sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen (§ 28 KrWG, Art. 30, 31 BayAbfG). Das Landratsamt ist hierüber zu unterrichten. Bei Verdacht auf Umweltdelikten ist bei der zuständigen Polizeidienststelle Anzeige zu erstatten.

Sofern im Rahmen der Ausbauarbeiten mit Altlasten kontaminierte mineralische Abfälle festgestellt werden, müssen diese vor einer Behandlung und Entsorgung nach bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht werden. Aushubmaßnahmen sind in diesem Fall gutachterlich durch einen geeigneten Sachverständigen (§ 18 BBodSchV) begleiten zu lassen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse über Menge, Belastung etc. sind diese dem Landratsamt, Sachgebiet 32, Teilsachgebiet Abfallrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach in Berichtsform vorzulegen. Eine Verwertung oder Beseitigung des Materials ist erst nach Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes zulässig.

11. Wasserrechtliche Belange

Starkregenereignisse / wild abfließendes Wasser

Um anfallendes Hangwasser, der westlich und nördlich angrenzenden Flächen, schadlos zu sammeln und ableiten zu können, wird entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs, ein Abfang- und Ableitegraben angelegt, bzw. verlegt. Die Ableitung erfolgt wie bisher über den bestehenden Graben Richtung Süden.

12. Emissionen, Immissionen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Die Emissionen der bestehenden Landwirtschaftlichen Betriebe, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch einen ordnungsgemäßen Betrieb entstehen, sind von den Bewohnern im Wohngebiet zu dulden.

13. Denkmalschutz

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

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

14. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

15. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

16. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

Südlich des Geltungsbereichs ist eine Ökofläche aus der Flurbereinigung kartiert, diese bleibt von der Planung unberührt. Das Entwicklungsziel wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

17. Artenschutzrechtlichen Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von der Bachmann Artenschutz GmbH ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Der Fachbeitrag zur saP ist als Anlage (Anlage 2) der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Inhalte wurden von der Bachmann Artenschutz GmbH übernommen:

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in der Gruppe Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,

eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,

sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Maßnahmenübersicht

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01 Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.	Vermeidung (verpflichtend)	zwischen 1. März bis 30. September
M02: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung, bei den Bauarbeiten und dauerhaft
M03: Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung und im Rahmen der Bauarbeiten
M04: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.	Vermeidung (verpflichtend)	Von April bis Oktober
M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> o Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen. o Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden. 	CEF-Maßnahmen (verpflichtend)	Bei der Planung und im Rahmen der Bauarbeiten

- o Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- o Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- o Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K

M06: Um Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist bei einer geplanten Eingrünung des Baugebiets Folgendes zu beachten: Die Gehölze sind locker stehend und maximal zweireihig zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind heimische, kleinwüchsige Arten zu verwenden.

Vermeidung
(verpflichtend)

Bei der
Planung, bei
den
Bauarbeiten
und dauerhaft

M07: Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.

Empfehlung

Bei der
Planung, bei
den
Bauarbeiten
und dauerhaft

M08: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

Empfehlung

Bei der
Planung, bei
den
Bauarbeiten
und dauerhaft

M09: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Empfehlung

Bei der
Planung, bei
den
Bauarbeiten
und dauerhaft

M10: Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze

Empfehlung

Bei der
Planung und
dauerhaft

sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

18. Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für den Erweiterungsbereich sind im Umweltbericht dargestellt und ist der Begründung als gesonderter Teil als Anlage (Anlage 1) beigefügt.

19. Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde von Landschaftsplanerin, Frau Sing mit Stand vom Januar 2025 erstellt und ist der Begründung als gesonderter Teil als Anlage (Anlage 1) beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.01.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht vom April 2024, Stand Januar 2025

Anlage 2: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Stand: 08/2022