Markt Weiltingen

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan
Dörfliches Wohngebiet
"Wörnitzhofen"

Änderung und Erweiterung

Begründung

VORENTWURF / Stand: 06.02.2023

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 9
7. Erschließung 11
8. Altlasten 12
9. Vorsorgender Bodenschutz 12
10. Wasserrechtliche Belange 12
11. Emissionen, Immissionen 13
12. Denkmalschutz 13
13. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen 13
14. Leitungszonen von Versorgungsträgern 13
15. Biotopkartierung und Schutzgebiete 14
16. Artenschutzrechtlichen Belange 14
17. Grünordnung 14
18. Umweltbelange 14

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

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

Im Ortsteil Wörnitzhofen sind keine gemeindlichen Bauplätze vorhanden.

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 Dorfgebiet erweitert werden und der bestehende Bebauungsplan dem Bestand entsprechend geändert 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. 8 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 Wörnitzhofen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Wohngebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wörnitzhofen, direkt angrenzend an die bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Teilbereiche, zum einen beinhaltet er den rechtskräftigen Bebauungsplan und zum anderen die Erweiterungsfläche.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt für die Änderung ca. 1,84 ha und für die Erweiterung ca. 0,96 ha. Die Änderung umfasst die Flurstücke 1, 3/1, 62, 63, 63/1, 64 (teilw.) 64/1, 64/3 und 485 (teilw.), die Erweiterung die Flurstücke 481 (teilw.), 485 (teilw.) und 486 (teilw) jeweils der Gemarkung Wörnitzhofen.

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Erweiterung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weiltingen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

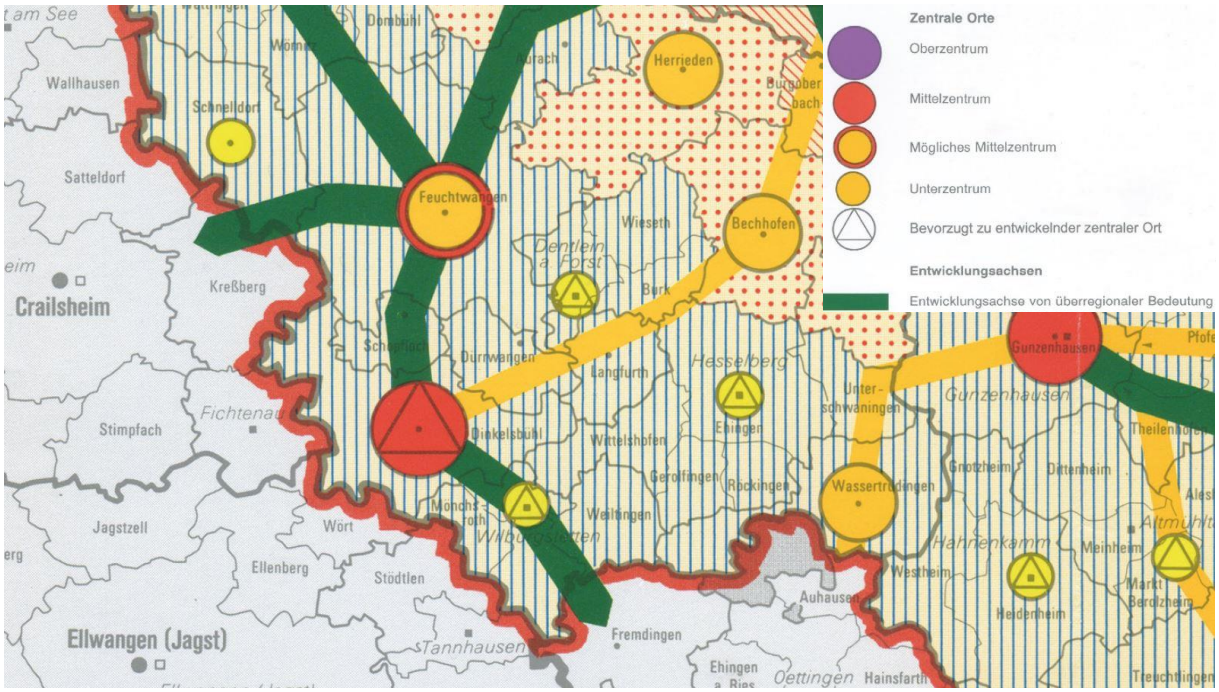
(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiltingen (Stand 4. Änderung) mit Umgriff des Bebauungsplanes)

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.

Weiterhin soll die geplante Wohnbaufläche (W8) im Nordosten von Wörnitzhofen zurückgenommen werden, da diese aufgrund der Erschließungsmöglichkeiten zur Entwicklung eines Wohngebietes ungeeignet ist.

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 auszuweise.

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 Naturparken 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 Siedlungsgebereich
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.

In Wörnitzhofen leben derzeit 64 Einwohner.

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 Wörnitzhofen, 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 Wörnitzhofen. Es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils, für die örtliche Bevölkerung. Aus diesen Gründen wird bei den Innenentwicklungspotentialen nur Wörnitzhofen betrachtet.

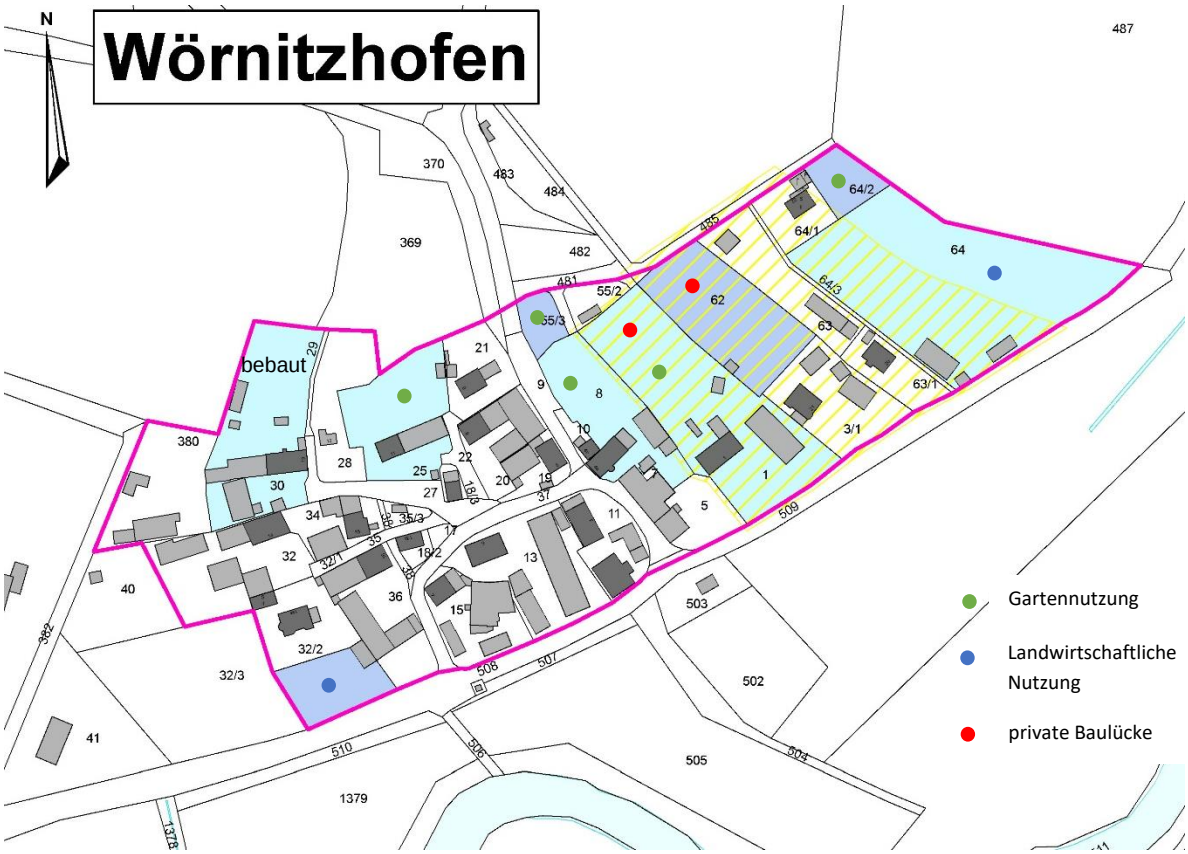
Bei dem Ortsteil handelt es sich um ein Dorf mit gemischter Bebauung und vereinzelten Wohnhäusern im Norden.

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.

Ein geringfügig bebautes Grundstück im Nordosten konnte genutzt werden und ist zwischenzeitlich bebaut.

In Wörnitzhofen wurde ein Bebauungsplan auf privaten Grundstücken erstellt, um vier Bauplätze für Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Die Hälfte davon ist bebaut, zwei Plätze sind bisher noch unbebaut. Für diese gibt es jedoch schon konkrete Bebauungsvorstellung durch die Eigentümer bzw. deren Kinder.

Weitere ungenutzte Innenentwicklungspotentiale sind im Ortsteil Wörnitzhofen nicht vorhanden.



Leerstandskataster der Gemeinde Weiltingen – Ortsteil Wörnitzhofen Stand 2018 (Quelle: Baaderkonzept)

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 Wörnitzhofen liegt ca. 1,5 km nördlich 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 geplant. 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 8 neuen Bauplätzen handelt es sich im Vergleich zur Gesamtgröße des Ortsteils um eine organische Entwicklung um den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken.

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

Für den Ortsteil liegen bereits 6 Reservierungen vor, drei von Ortsansässigen, 3 von bereits fortgezogenen in Miete lebenden Bürgern, die gerne in der Heimat bauen und leben würden.

5. Alternativenprüfung

Das geplante Erweiterungsgebiet grenzt südlich direkt an die bestehende Bebauung.

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten ungenutzten Wohnbauflächen werden im Zuge der 7. Änderung zurückgenommen. Weitere ungenutzte Bauflächen sind nicht vorhanden.

Eine Entwicklung Richtung Süden ist aufgrund der Wörnitzaue nicht möglich,

Aus beschriebenen Gründen gibt es im Ortsteil Wörnitzhofen 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.

Folgende Änderungen sind innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgesehen:

- Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlage gemäß der Baunutzungsverordnung für den gesamten Geltungsbereich als dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt.
  Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Die Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung des Gebietes.

- Der festgesetzte Gehweg, der von Süden nach Norden verläuft, wird mit der Änderung herausgenommen, da der Bedarf der fußläufigen Verbindung an dieser Stelle nicht gegeben ist.
- Der Geltungsbereich an der nordöstlichen Ecke wird geringfügig erweitert und die Baugrenzen entsprechend angepasst. Die Miteinbeziehung in den Geltungsbereich ist aufgrund der tatsächlichen baulichen Entwicklung erforderlich. Die Erweiterung ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Erläuterung der Planungsrechtlichen Festsetzungen für den Erweiterungsbereich:

Die Art der baulichen Nutzung für den Erweiterungsbereich wird ebenfalls als dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die Fläche für die Bebauung beträgt ca. 6.000 m².

Die vorliegende Planung sieht ca. 8 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 730 m² vor. Das 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 0,4 und eine in Abhängigkeit der maximal zulässigen Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Bebauung soll zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild am östlichen Ortstrand höhenmäßig abgestuft werden. Im östlichen Bereich sind lediglich niedrigere Gebäude mit maximal einem Vollgeschoß zulässig, im westlichen Bereich sind maximal zwei Vollgeschoße möglich.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe definiert. Es sind Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 48° 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 die bestehende Ortsstraße, die im Zuge der Erweiterung ausgebaut wird. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die hinter liegenden Grundstücke sind mit Stichen ohne Wendemöglichkeit geplant.

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 den Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf dem jeweiligen Grundstück in Rückhaltezisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3m³ pro 100 m² befestigte Fläche zurückzuhalten und gedrosselt der gemeindlichen Regenwasserleitung zuzuführen.

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. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10. Wasserrechtliche Belange

Oberirdische Gewässer

Der südliche Teil liegt teilweise in der Überflutungsfläche des 100- jährlichen Hochwassers der südlich gelegenen Wörnitz. In diesem Bereich sind nur bestehende bauliche Anlagen vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Weitere bauliche Anlagen im Überflutungsgebiet sind, wie bisher, auch künftig unzulässig.

Die Hochwassergrenze ist eingetragen.

Die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes ist gemäß § 78 Abs. 2 WHG dennoch zulässig, da das Baugebiet den unmittelbaren Bedarf an Wohnbaufläche für ortsansässige Bürger deckt und direkt an die bestehende Bebauung angrenzt. (§ 78 Abs. 2, Nr. 1 und 2 WHG). Da die Errichtung von Baulichen Anlagen im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Wörnitz nicht zulässig ist, ist weder ein neues Gefährdungspotential vorhanden, noch wird der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung zusätzlich nachteilig beeinflusst oder beeinträchtigt. Auf eine Ausgleichsfläche kann somit ebenfalls verzichtet werden. (§ 78 Abs. 2, Nr. 3, 4 und 5 WHG). Ein bestehender Hochwasserschutz ist noch nicht vorhanden (§ 78 Abs.2, Nr. 6 WHG).

Ebenso sind keine negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten. (§ 78 Abs.2, Nr. 7 WHG). Durch das festgesetzte Bauverbot im Überschwemmungsgebiet sind die Belange der Hochwasservorsorge beachtet und keine baulichen Schäden zu erwarten. (§ 78 Abs.2, Nr. 8 und 9 WHG).

11. Emissionen, Immissionen

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen Hofstellen gehen Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen aus, die auf das Baugebiet einwirken.

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

12. 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. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

13. 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.

14. 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 Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

15. Biotopkartierung und Schutzgebiete

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

16. Artenschutzrechtlichen Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein saP Gutachten in Auftrag gegeben. Der Bericht wird derzeit noch erarbeitet und wird den Planunterlagen bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

17. 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 beigefügt.

18. Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde von Landschaftsarchitektin, Frau Sing mir Stand vom 07.03.2023 erstellt und ist der Begründung als gesonderter Teil als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 06.02.2023

Ingenieurbüro Heller GmbH

Anlage:

Umweltbericht Stand: 07.03.2023