

# Stadt Wassertrüdingen

Lkr. Ansbach

## Bebauungsplan für das Mischgebiet „Westlich der Altenrüdingener Straße“



## Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 07.09.2020

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung ..... 3

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes ..... 3

3. Übergeordnete Planungen ..... 4

4. Bedarfsermittlung ..... 6

5. Alternativenprüfung ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 7

7. Erschließung ..... 8

7.1. Verkehrliche Erschließung ..... 8

7.2. Ver- und Entsorgung ..... 8

8. Emissionen, Immissionen ..... 9

9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen ..... 9

10. Leitungszonen von Versorgungsträgern ..... 9

11. Denkmalschutz ..... 10

12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ..... 10

13. Umweltbericht ..... 10

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Der Vorhabenträger plant in direktem Anschluss an das Wohngebiet „Lehenfeld“ Garagenanlagen zu errichten. Die Garagen sollen hauptsächlich den Bewohnern der angrenzenden Siedlung dienen. Eine Garagenanlage kann die Parksituation, vor allem im Bereich der direkt gegenüberliegenden Mehrfamilienhauswohnblöcke entspannen. Insgesamt besteht im Wohngebiet ein Mangel an Stellplätzen.

Durch das bestehende Umspannwerk und der bestehenden Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft ist diese Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Gleichzeitig dient die Bebauung durch die Garagenanlagen mit entsprechenden Randeingrünungsmaßnahmen als Sichtschutz der Anwohner auf das Umspannwerk.

Zusätzlich zu den geplanten Garagenanlagen wird eine bestehende Maschinenhalle mit in den Geltungsbereich einbezogen. Für diese Halle ist eine Umnutzung als Unterstellmöglichkeit für Wohnmobile geplant. Auf einer weiteren Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses geplant.

Die Fläche nördlich des geplanten Mischgebietes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Diese wird teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen. Ziel ist es, durch die festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wassertrüdingen.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Wassertrüdingen, östlich der „Lehenfeld – Siedlung“, westlich der „Nordosttangente“ und nördlich des Umspannwerkes der Main-Donau Netzgesellschaft. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

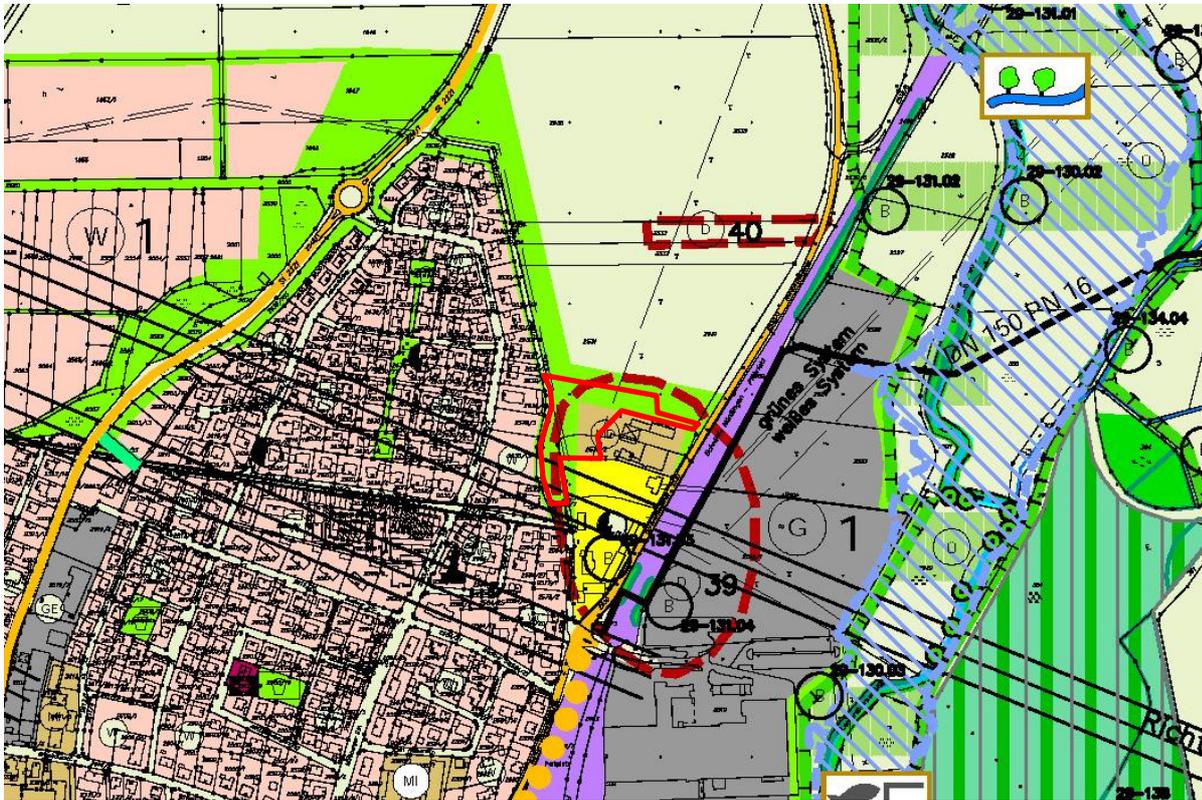
Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2531 (teilw.), 2530/2 (teilw.), 2578/4 und 2630/6 der Gemarkung Wassertrüdingen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.



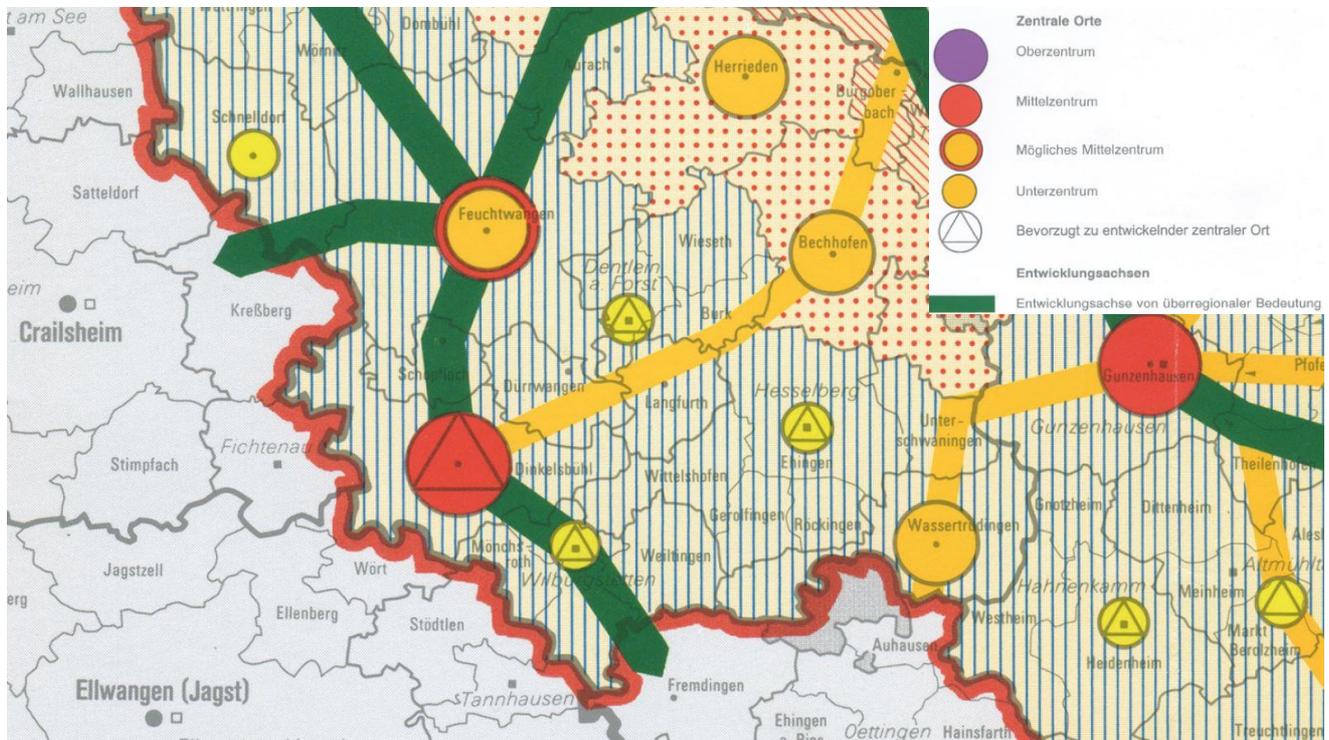
*(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen (Stand 2011) mit Umgriff des Bebauungsplanes)*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingen Straße“ werden die Grünflächen teilweise mit gemischter Bebauung (Garagenanlagen) überplant. Die nördliche Ortsrandeingrünung wird durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt.

Die geringfügige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 7. Änderung geändert.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan als Unterzentrum eingestuft.



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 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.

## **4. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung**

Im direkt angrenzenden Wohngebiet „Lehenfeld“ werden derzeit mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut. Der Bedarf an Garagen begründet sich, dass im Wohngebiet nur ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist. Meistens sind zwei PKWs pro Wohneinheit vorhanden. Weitere Parkflächen sind in dem eng angelegten Wohngebiet kaum vorhanden.

Die Planung beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung von Garagenanlagen in direktem Zusammenhang des bestehenden angrenzenden Wohngebietes. Die Garagenanlagen werden im

Bereich der neu errichteten Wohnblöcke benötigt, so dass weiter vom Bedarfsort entfernte Garagen nur wenig Nutzen bringen würden. Durch die Umnutzung einer bestehenden Lagerhalle entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die nördliche Fläche für die geplante Wohnbebauung gehört zu dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, so dass ein Interesse an einen direkten Anschluss zum bestehenden Wohn – und Arbeitsbereich besteht. Die Flächen des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens sind weitestgehend überplant. Aufgrund des bestehend südlichen Umspannwerks ist eine bauliche Entwicklung nur Richtung Norden möglich.

## **5. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Gestaltungskonzept**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Auf einer Teilfläche zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und des bestehenden Wohngebietes „Lehenfeld“ sind Garagenanlagen geplant. Die Garagen sind wohngebietstypische Anlagen. Im Zuge der Realisierung ist beabsichtigt, neben der einheitlichen Ausführung und Gestaltung der Garagenanlage auch eine Begrünung herzustellen. Ergänzend dazu wird eine bestehende Lagerhalle in die Planung miteinbezogen, um eine Umnutzung als Wohnmobilstellplatz zu ermöglichen.

Weiterhin soll im nördlichen Bereich Baurecht, zum einen für den Bau eines Wohnhauses geschaffen werden. Im Norden wird eine Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, die für den naturschutzfachlichen Ausgleich dient, um die Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Gestaltungsvorgaben.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich für das geplante Wohnhaus wird auf 0,35 beschränkt. Im Bereich der Garagenanlagen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Garagen wird auf 5,0 m begrenzt. Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe von 9,5 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 6,5 m festgesetzt.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Stadt Wassertrüdingen prüffähig darzustellen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch Baugrenzen bzw. durch die Umgrenzung von Flächen für Garagen festgesetzt.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von Süden (Münchner Straße) über bestehende Verkehrswege.

Die innere Erschließung des Mischgebietes erfolgt wie bisher über interne Erschließungswege.

### **6.2. Ver- und Entsorgung**

Das Mischgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser ist mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind, wenn möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird im nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt. Als Vorflut wird der bestehende Mischwasserkanal benutzt.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist die Pufferung des Oberflächenwassers in dem Regenrückhaltebecken (RRB) geplant, bevor die Ableitung in die Vorflut erfolgt. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird grundsätzlich empfohlen für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ wird verwiesen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist wie bisher durch den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadt Wassertrüdingen sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge ist über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten ist, wie bisher durch den Anschluss an bestehende Versorgungsnetze sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im planreifen Wasserschutzgebiet der Rastberggruppe (Wasserschutzzone III B).

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **7. Emissionen, Immissionen**

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Diese sind mit der Planung als vereinbar anzusehen.

Durch die Errichtung der Garagen sind keine Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Abgase für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

## **8. 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 Geruchsmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **9. 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 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Der Bereich der geplanten Garagen wird teilweise von einer 20 kV-Freileitung überquert.

Der Baubeschränkungsbereich ist im Planteil dargestellt. Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch die Main-Donau-Netzgesellschaft erfolgen. Das gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-,

Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen mindestens folgende Anforderungen erfüllt werden:

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitteln) muss mindestens 6,00 m betragen.

Ein Bereich von 5,00 m um den 20 kV-Leitungsmast Nr. 1 muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechslungen ungehindert arbeiten zu können.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei den geplanten Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden.

Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Im Falle einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend die N-ERGIE Service GmbH Rufnummer 0911 802-16856 zu verständigen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Vor Baubeginn jeglicher Bautätigkeiten im Bereich der Versorgungsanlagen ist eine Einweisung zwingend erforderlich.

## **10. 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.

In der Nähe des geplanten Gebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-5-6929-00242 Siedlung der Späthallstattzeit
- D-5-6929-0025 Siedlung der Hallstattzeit

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **11. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 07.09.2020) wurde von Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen angefertigt und wird der Begründung als gesonderte Anlage hinzugefügt.

## **12. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird von Baaderkonzept GmbH erstellt. Der Umweltbericht mit allen Anlagen vom 07.09.2020 wird als gesonderter Teil als Anlage der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 07.09.2020

**INGENIEURBÜRO HELLER GMBH**