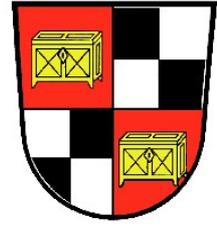


# Stadt Wassertrüdingen



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet  
„Sigelgasse II“ im Ortsteil Obermögersheim  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB

### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Möglichkeiten der Innenentwicklung
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionsschutz
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

### **Anlage**

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 04.08.2021  
Dr. Gudrun Mühlhofer / ifanos-Landschaftsökologie

Aufgestellt: Pleinfeld, den 28.10.2021

Ergänzt: Pleinfeld, den 24.02.2022



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

## 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Wassertrüdingen strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Der Ortsteil Obermögersheim, gelegen in einer flachwelligen bis hügeligen Landschaft zwischen dem Hahnenkamm und dem Fränkischen Seenland, bietet ein lebenswertes Wohnumfeld.

Das geplante Baugebiet schließt die städtebauliche Lücke zwischen zwei bestehenden Baugebieten. Eine Alternativausweisung an anderer Stelle ist aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Grundstücken und nicht vorhandener Flächen der Innenentwicklung nicht möglich.

Um eine schnellere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen, wurde vom Deutschen Bundestag am 07.05.2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland beschlossen. Durch dieses Gesetz wird, begrenzt bis Ende 2022, das Baugesetzbuch novelliert und der § 13b BauGB, der Ende 2019 ausgelaufen war, mit der Bauland-Novelle (Baulandmobilisierungsgesetz) wieder aktiviert. Der § 13b BauGB erleichtert das Bauen und ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau.

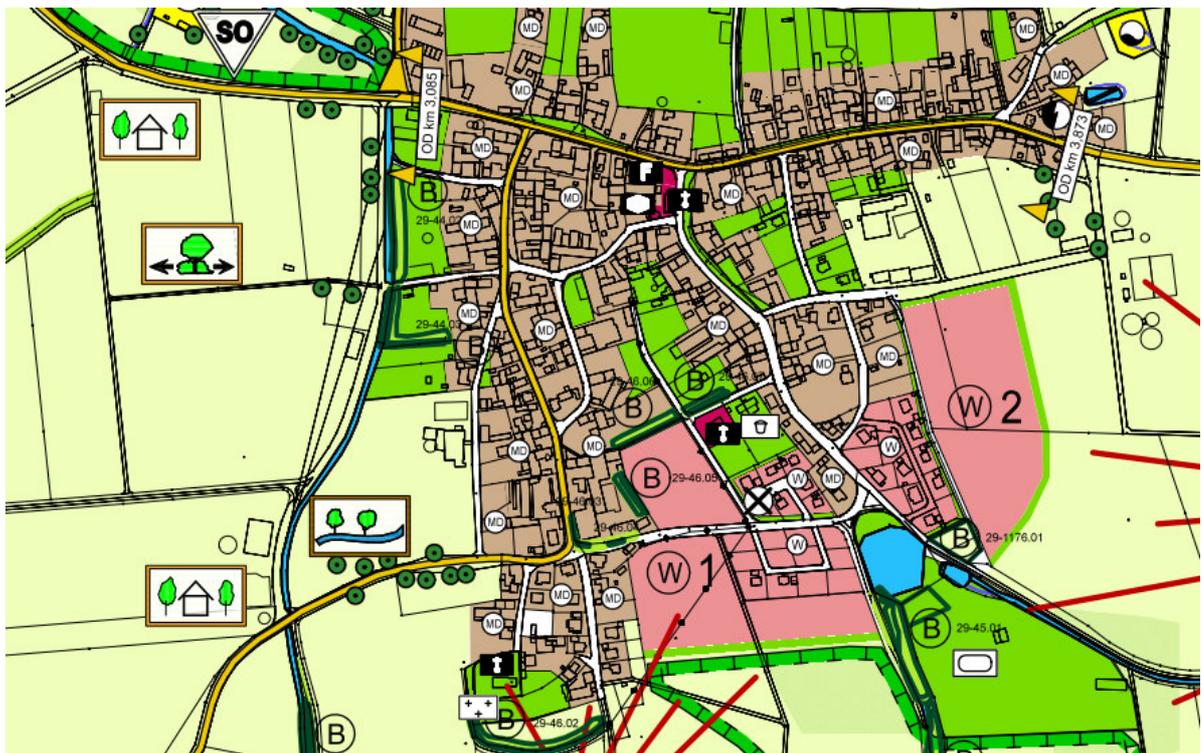
Nachdem im vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigelgasse II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

## 2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Wassertrüdingen hat rund 6000 Einwohner und gehört zum Landkreis Ansbach. Wassertrüdingen liegt landschaftlich reizvoll zwischen dem Hesselberg, den bewaldeten Höhen des Öttinger Forstes und den Ausläufern des Hahnenkamms im Wörnitztal.

Der Ortsteil Obermögersheim befindet sich ca. 4 km nordöstlich von Wassertrüdingen.

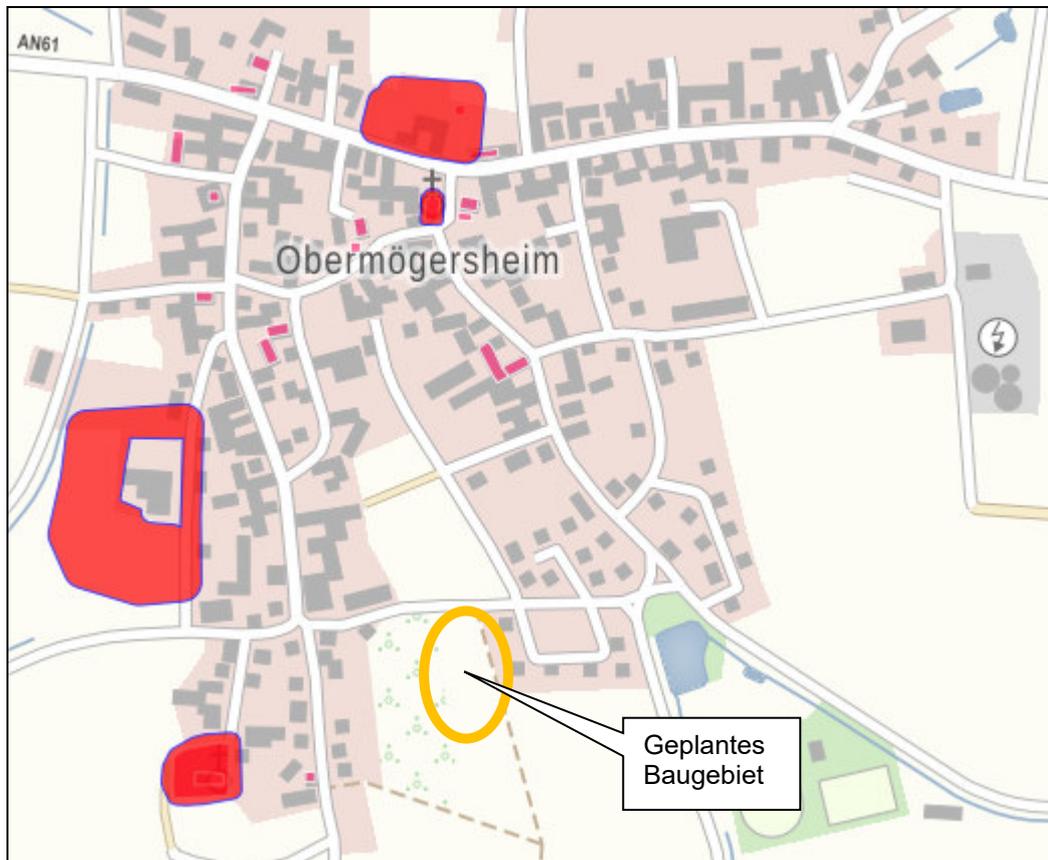
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wassertrüdingen. Das geplante Baugebiet wird im Rahmen einer 7. Änderung als Wohnbaufläche (W 1) angepasst.



Planblatt 7. Änderung Flächennutzungsplan Obermögersheim

Schutzgebiete sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auszug Denkmalschutz Bayern Atlas:



Denkmäler sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan 8 als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen, für das eine überorganische Siedlungsentwicklung unter Beachtung der sonstigen grundlegenden raumordnerischen Ziele als raumordnerisch verträglich zu bewerten ist. Wassertrüdingen soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern.

### **3. Möglichkeiten der Innenentwicklung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt eine Baulücke zwischen zwei bestehenden Baugebieten und entspricht dieser Zielsetzung.

Der Stadt Wassertrüdingen stehen derzeit keine weiteren Flächen im Kernort oder in den Ortsteilen für die Baulandentwicklung zur Verfügung. Die Entwicklung am vorgesehenen Standort ist demzufolge alternativlos. Es gibt keine im Gemeindebesitz befindlichen Bauparzellen.

#### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches



Geltungsbereich Bebauungsplan „Sigelgasse II“

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Teilflächen der Fl. Nrn. 255, 257 und 258 der Gemarkung Obermögersheim und hat eine Größe von 0,882 ha.

Das Gelände ist leicht nach Nordosten geneigt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Sigelgasse“, im Westen ist Platz für eine geplante Erweiterung und daran schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich, deren Erschließung bei zukünftigen Bauabschnitten geplant ist.

#### 4. Bauliche Nutzung

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

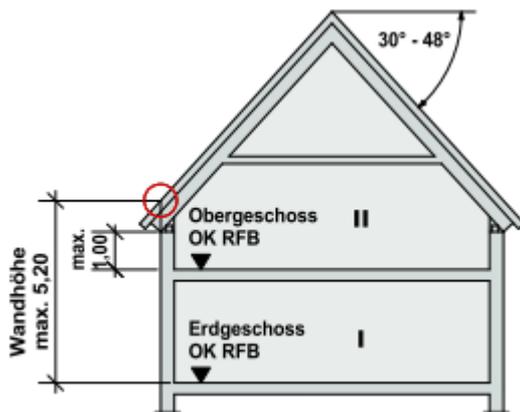
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

#### 4.3 Gestaltung der Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **A**

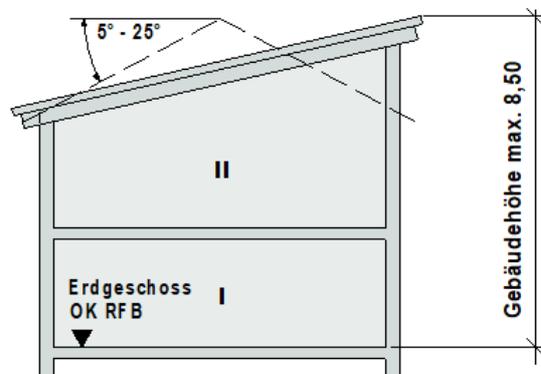
- Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°
- eine Wandhöhe von maximal 5,20 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut
- Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe ab OK Rohfußboden Obergeschoss



<b>A</b>	
WA	II
0,4	0,6
○ △ E	SD, WD 30° - 48°

Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **B**

- Sattel-, Pult oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25°
- eine Gebäudehöhe von maximal 8,50 m ab Rohfußboden (RFB) EG bis OK First



<b>B</b>	
WA	II
0,4	0,6
○ △ E	SD, PD, WD 5° - 25°

#### 4.4 Flächenbedarf

Nettowohnbauland	6.529 m <sup>2</sup>	74,00 %
Verkehrsflächen	1.502 m <sup>2</sup>	17,04 %
Straßenbegleitgrün	291 m <sup>2</sup>	3,30 %
Flurweg	499 m <sup>2</sup>	5,66 %
<b>Bruttobaupfläche</b>	<b>8.821 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Nettowohnbauland m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	Grundfläche m <sup>2</sup>
6.529	0,4	2.612

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehrserschließung

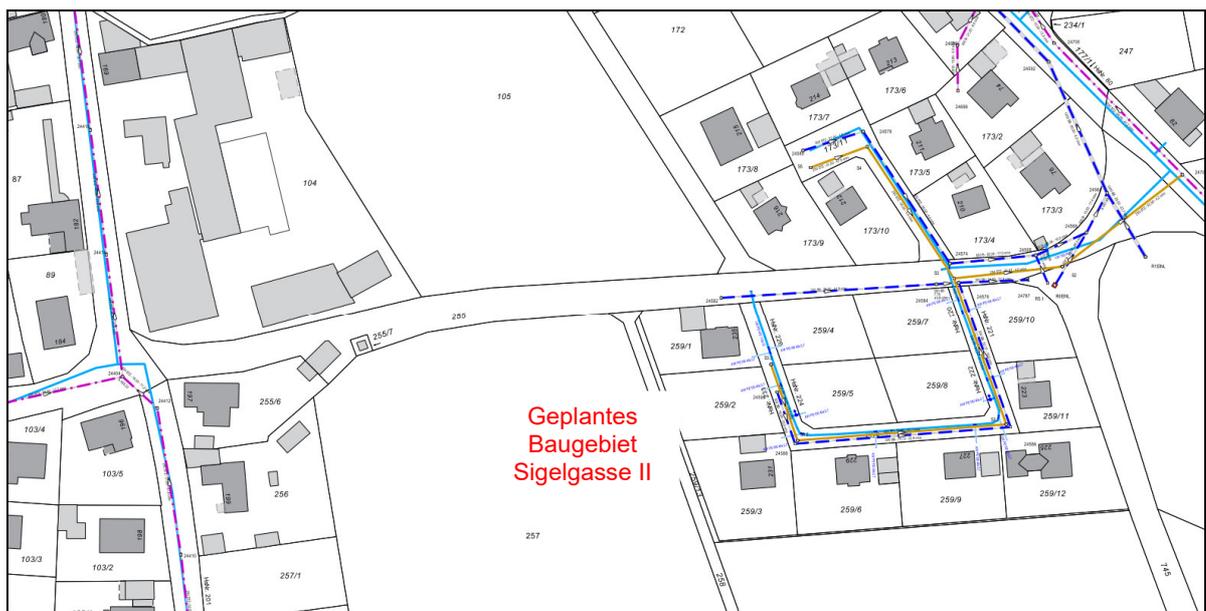
Die Verkehrserschließung ist über eine Siedlungsstraße mit einer Wendeanlage D=12 m mit Anschluss an eine bestehende Straße geplant.

#### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rastberggruppe durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der geplanten Erschließungsstraße. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.



Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

#### 5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindegebiet vorhanden.

#### 5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

### 6. Immissionsschutz

#### 6.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Im nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.

In einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Ansbach teilte die Abt. Technischer Umweltschutz folgendes mit:

*Auf der Flur Nr. 104 dürften insgesamt 155 GV (120 Kühe, 60 Kälber) genehmigt sein.*

*Bei Genehmigung nach der bayerischen Abstandsregelung für Rinderhaltungen werden die Mindestabstände nach Rinder-Großvieheinheiten bemessen.*

*Zwischen der nächstgelegenen Stallaußenwand und dem geplanten WA beträgt der Abstand 75 m.*

(Nach Überprüfung im maßstabsgerechten Lageplan beträgt der Abstand zwischen der nächstgelegenen Stallaußenwand und der Baugrenze im geplanten WA 95 m.)

*Da das WA nicht in Hauptwindrichtung zum Stall geplant ist und die Erweiterungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs durch nahegelegene Immissionsorte bereits eingeschränkt ist, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.*

*Ein Geruchsgutachten ist daher nicht erforderlich.*

#### Kap. 3.3.2

#### Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“

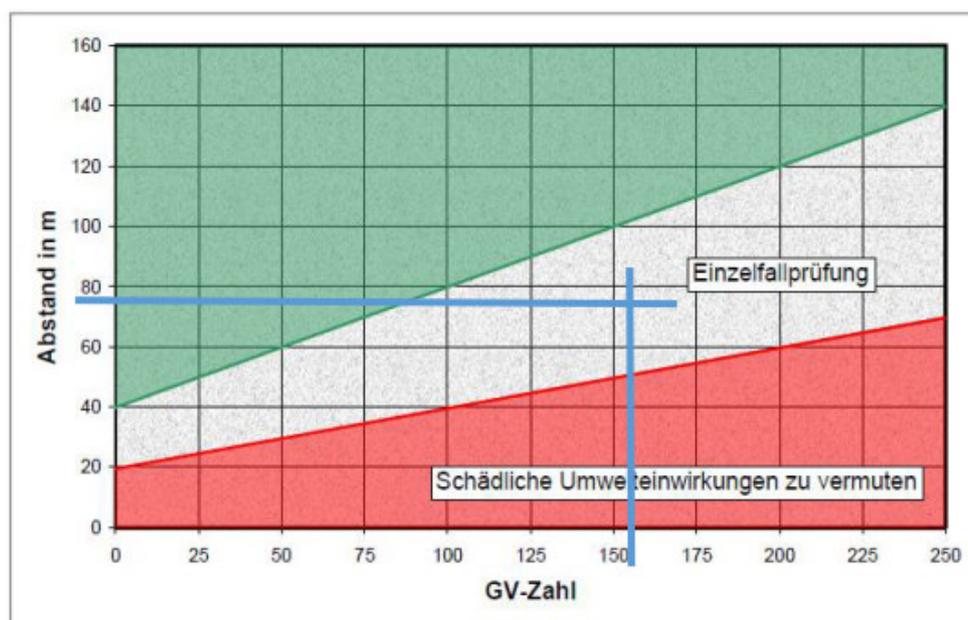


Bild 3: Abstand von Rinderhaltungsbetrieben zu Wohngebieten

Der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fl. Nr. 104 Gem. Obermögersheim ist bereits teilweise an den Ortsrand ausgesiedelt. Eine Entwicklung auf der Fl. Nr. 104 dürfte problematisch sein, da die bestehende Wohnbebauung im anschließenden Dorfgebiet, das im Osten liegende Areal Fl. Nr. 105 im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet festgesetzt ist sowie das geplante allgemeine Wohngebiet beschränkend wirken.

## 6.2 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von  $\leq 34$  dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

## 7. Umweltbericht

Für Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, gelten gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) nach § 13b BauGB die Regelungen des § 13a BauGB entsprechend.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

## 8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

### 8.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den Geltungsbereich wurde von Frau Dr. Gudrun Mühlhofer eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die der Begründung als Anlage 2 beiliegt.

#### **Folgende Maßnahmen zur Vermeidung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind erforderlich:**

V-1: Gehölzentfernung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. ab Ende September bis spätestens Ende Februar. Durch diesen Zeitraum werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

**Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind erforderlich:**

CEF-1: Verpflanzung der Hecke und Anlage eines extensiv genutzten Randbereichs.

**Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Pflanzenarten:**

Im Untersuchungsgebiet kamen keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vor.

**Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie**

Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

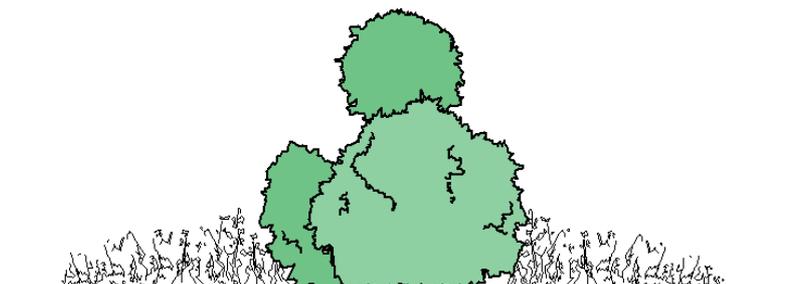
## 8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Geltungsbereich liegende Brache im Verbund mit der Hecke und den Obstbäumen besitzt eine sehr wichtige Funktion als Nahrungshabitat und/oder Ruhestätte für die meisten der nachgewiesenen Vogelarten.

Verpflanzung der bestehenden Hecke



Als Ausgleich ist im Zuge der geplanten Verpflanzung der Hecke ein extensiv genutzter Randbereich von mindestens 3 m Breite beidseits der Hecke anzulegen (alternativ 6 m breit und einseitig).



**9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

- 9.1 Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.