



Markt Weitingen

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan für das Wohngebiet

„Gänswasen“

Bebauungsplan zur Einbeziehung von
Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)



Begründung

Vorentwurf / Stand: 07.02.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB).....	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	4
4. Übergeordnete Planungen.....	4
5. Bedarfsermittlung	7
6. Alternativenprüfung.....	10
7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
8. Erschließung.....	11
8.1. Verkehrliche Erschließung.....	11
8.2. Ver- und Entsorgung	12
9. Emissionen, Immissionen	13
10. Denkmalschutz.....	13
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	13
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern	13
13. Biotopkartierung und Schutzgebiete	14
14. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
15. Grünordnerische Maßnahmen.....	14
16. Umweltbericht.....	14

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Da innerhalb des Gemeindegebietes von Weiltingen kaum noch Grundstücke für die Errichtung von Eigenheimen verfügbar sind, besteht das Erfordernis neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage, besteht im Markt Weiltingen auch weiterhin ein vermehrter Bedarf an Wohnbauflächen. Der Bedarf ergibt sich aus der positiven Bevölkerungsentwicklung, verstärkt in den letzten Jahren. Die baureifen Grundstücke, des im Jahr 2021 erschlossenen Baugebiet „Hagafeld“, sind alle mit Bauzwang verkauft. Das Baugebiet ist bereits zu ca. 2/3 bebaut.

In den bestehenden Wohngebieten „Auf dem Pfaffenfeld“ und „An der Veitsweiler Straße“ sind alle verfügbaren Bauplätze bebaut, bzw. werden derzeit bebaut.

Der Markt Weiltingen ist bestrebt seine Wohnbauentwicklung der Nachfrage entsprechend weiterzuentwickeln, um den Bedarf zu decken und um die Funktion des Orts als Wohnstandort zu stärken. Mit vorliegender Planung sollen in erster Linie Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung und aus der Umgebung geschaffen werden und so der aktuelle aber auch der mittel- bis langfristige Bedarf gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien entgegenzuwirken.

Mit vorliegender Planung soll Baurecht für ca. 20 Bauplätze geschaffen werden. Neben den Wohnbaugrundstücken soll östlich des Gebietes die Möglichkeit zur Nutzung von Schrebergärten geschaffen werden, da es auch dafür in Weiltingen vermehrten Bedarf gibt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 20 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Weiltingen.

2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die an bestehende Bebauung im Osten und Süden angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß § 13b BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m² aufweist. Bei vorliegender Planung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Fläche beträgt ca. 5.000 m², somit ist der Schwellenwert nicht erreicht.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Gebiet ist nördlich und westlich von Wohnbebauung umgeben.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Schon- und Schutzflächen nach BNatschG sind nicht betroffen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt im Süden von Weiltingen, östlich der „Veitsweiler Straße“.

Im Norden und Westen grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen ist das Gebiet durch die „Veitsweiler Straße“ begrenzt, im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg, im Osten durch den Weihergraben.

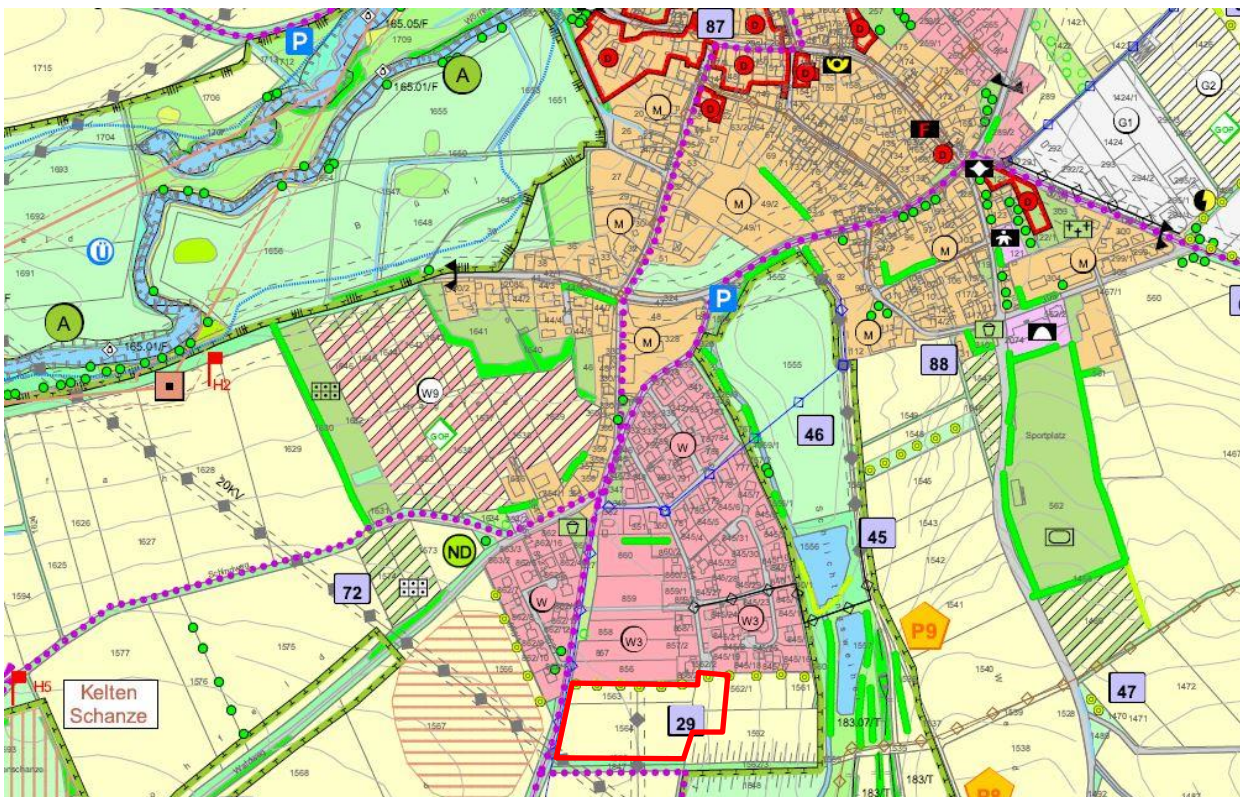
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,36 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 327 (teilw.), 1563 (teilw.), 1562/1 (teilw.) 1562 (teilw.) und 1564 der Gemarkung Weiltingen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weiltingen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiltingen (Stand 2005) mit Umgriff des Bebauungsplanes)

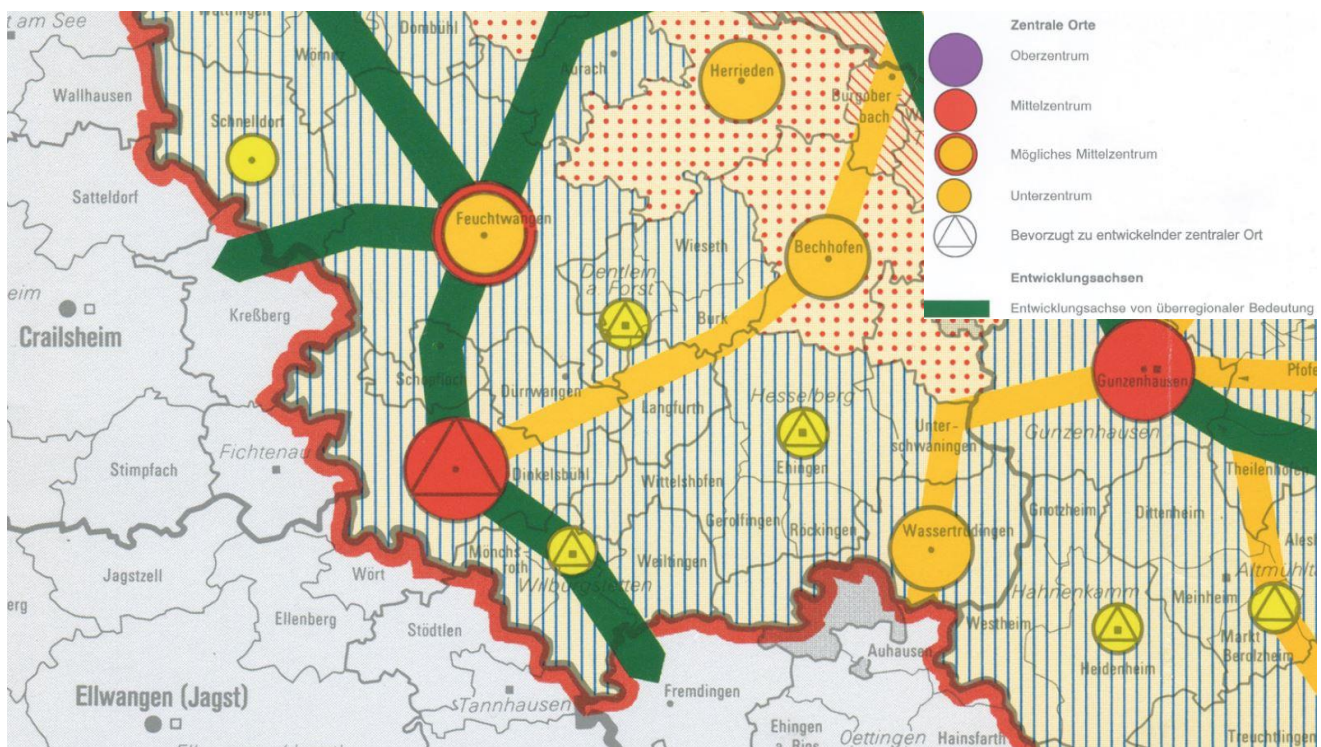
Die Planung eines Wohngebiets an dieser Stelle entspricht nicht der im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der von Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Flächennutzungsplanänderung bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Wohnbebauung entwickelt sich im Süden von Weiltingen. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen in direktem Anschluss.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich angepasst.

4.2. 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 Siedlungsbereich

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 Erweiterung der Wohnbauflächen 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.

5. Bedarfsermittlung

Statistische Grundlagen und Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen des integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) der Allianz Hesselberg wurde die Bevölkerungsentwicklung der Region Hesselberg betrachtet. Die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden sanken im Zeitraum von 2004 – 2014 im Mittel um ca. 4,3 %. Die Gemeinde Weiltingen hingegen hatte in dieser Zeit mit 1% den wenigsten Bevölkerungsrückgang.

In den letzten 10 Jahren kann die Gemeinde Weiltingen ein Einwohnerplus von ca. 2,5 % verzeichnen, was im Wesentlichen auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist die Bevölkerung zwischen 25-30 gestiegen, auch die Geburtenrate steigt stets an, was für die Ansiedlungen von jungen Familien spricht und sich positiv auf die Altersstruktur der Bevölkerung auswirkt. So wird der demographische Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Weiltingen nachhaltig gestärkt.

Bis zum Jahr 2030 wird für den Markt Weiltingen eine leicht abnehmende Bevölkerung auf etwa 1.300 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll.

Die tatsächliche Entwicklung des Marktes Weiltingen ist jedoch positiver als in der letzten Prognose angenommen. So wurde für das Jahr 2022 schon ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Weiltingen hat derzeit 1.418 Einwohner, prognostiziert wurde eine Einwohnerzahl von 1380.

Durch den Verkauf der 29 Bauplätze im Baugebiet Hagafeld, die auch zu ca. 2/3 schon bebaut sind, ist mit einem überdurchschnittlich hohen Zuwachs zu rechnen.

Aufgrund der dauerhaft anhaltenden großen Nachfrage nach Bauplätzen geht der Markt Weiltingen auch weiterhin von einer wachsenden, zumindest gleichbleibenden Bevölkerung aus.

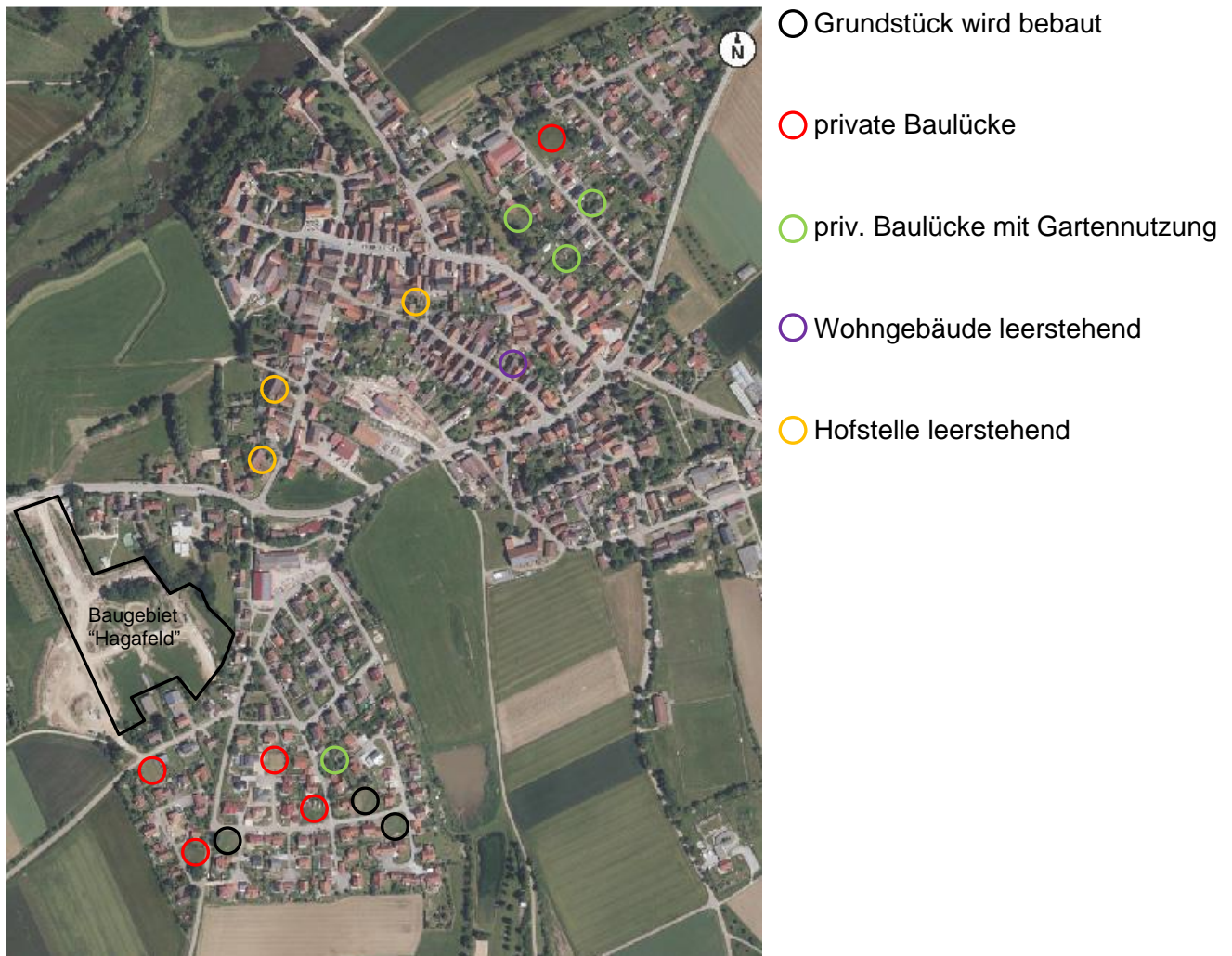
Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt in Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte)
- steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung (größere Wohnflächen bei tendenziell abnehmenden Haushaltsgrößen)

Innenentwicklungspotenziale

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) wurde im Jahr 2018 ein Leerstandskataster erstellt, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.

Vorliegend wird lediglich der Hauptort betrachtet. Die vorhandenen Baulücken in den Ortsteilen blieben unberücksichtigt, da diese im vorhandenen Maß der Entwicklung der jeweiligen Ortsteile dienen.



Leerstandskataster der Gemeinde Weiltingen (vereinfachte Darstellung)

Mit den ungenutzten Grundstücken steht die Gemeinde stets in Verhandlungen mit den Eigentümern, um die vorhandenen Potentiale nutzen zu können.

Von den vorhandenen Baulücken und Leerständen konnten in den letzten Jahren einige erfolgreich aktiviert werden.

Die gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet „An der Veitsweiler Straße“ sind alle veräußert und werden bebaut, bzw. sind bereits bebaut. Weiterhin wurde auch eine private Baulücke bebaut. Auf die restlichen privaten Baulücken hat die Gemeinde keinen Zugriff.

Die Baulücken im Ortskern, bzw. im Baugebiet „Auf dem Pfaffenfeld“ werden größtenteils als Gartengrundstücke genutzt und stehen daher mittelfristig aus Gründen des Eigenbedarfs nicht zum Verkauf.

Standortvorteile und Begründung des Bedarfs

Der Markt Weiltingen liegt zwischen Dinkelsbühl und Wassertrüdingen mit jeweils ca. 10 km Entfernung.

Die Autobahnauffahrt der A7 bei Dinkelsbühl ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Weitere Verkehrsverbindungen stellen die Staatsstraßen 2385 und 2218 dar.

Der Bedarf an Bauland für Wohnbebauung ist nach wie vor ungebrochen. So konnten alle Baugrundstücke aus dem Baugebiet „Hagafeld“ bereits mit Bauzwang verkauft werden und auch Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Es gehen weiterhin Anfragen nach freien Bauplätzen ein.

Es wird erwartet, dass aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in den Ballungsräumen sowie der positiven Lagekriterien wie der Bezug zur Landschaft mit seiner reizvollen Umgebung und unterschiedlichen Naherholungsgebieten, guter Anbindung zum Ortskern mit vorhandener Infrastruktur für den täglichen Bedarf und der Anbindung an Dinkelsbühl weiterhin stabil bleiben wird.

Im Ortszentrum befindet sich ein Frischmarkt für die Versorgung des täglichen Bedarfs sowie Banken, Dienstleister, Ärzte (Haus-, Zahn- und Tierarzt) und eine Apotheke. Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Dinkelsbühl und Wassertrüdingen sichergestellt.

Der lebendige Ort mit historischem Ortskern bietet viel Platz für junge Familien und weist zahlreiche Spielplätze auf. Zudem sind eine Grundschule und eine Kindertagesstätte vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Dinkelsbühl und Wassertrüdingen in ca. 10 km Entfernung.

Gemeinschaftsleben und bürgerliches Engagement haben auch in Weiltingen einen hohen Stellenwert. 24 aktive Vereine (von Sport- über Musikvereine) bieten ein vielfältiges Freizeitangebot.

Der Markt Weiltingen liegt zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Riesrand“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Hesselberg“ mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen und hohem Freizeit- und Erholungswert.

Aufgrund der beschriebenen Attraktivität als Wohnort und den genannten Ursachen für vermehrten Wohnflächenbedarf sind neue Bauflächen für die Entwicklung des Orts unbedingt notwendig um jungen Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug solcher zu vermeiden. Ziel muss es sein, dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demographischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Dieses ist für die allgemeine und weitere langfristige Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden notwendig.

Die im Ortskern und in den vorhandenen Baugebieten potentiell vorhandenen Baumöglichkeiten sollen für eine Bebauung weiterhin verfolgt werden, dies scheitert jedoch aktuell an anderweitigen Eigentümerinteressen, so dass aktuell nur die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes am Ortsrand zur absehbaren Bereitstellung von gemeindlichen Wohnbauflächen verbleibt.

Im geplanten Wohngebiet „Gänswasen“ besteht die Möglichkeit, mit der Schaffung von ca. 20 Bauplätzen, den Bedarf mittelfristig zu decken.

Der Bebauungsplan richtet sich zum einen an den Eigenbedarf in der Gemeinde und zu andern gibt es viele Bürger bzw. Familien aus Ballungsräumen, die in einer ländlich geprägten Umgebung ihren Wohnort suchen. Dafür kann es folgende Gründe geben:

- Angebot an Bauplätzen in der Heimatgemeinde
- Leben in Naturnähe
- Wohnen mit Haustieren; Ausüben von Hobbys und sportlichen Aktivitäten, z.B. gärtnern, wandern, Rad fahren usw.
- Bedarf nach Ruhe und Entschleunigung, u.v.a.m.

Im Baugebiet wird eine, dem Bedarf entsprechende Bandbreite angeboten. Neben den Grundstücken für Einfamilienhausbebauung sind ebenfalls Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen.

6. Alternativenprüfung

Die Wohnbebauung im Hauptort Weiltingen entwickelt sich hauptsächlich im Südwesten, südlich der Staatsstraße St 2385 und teilweise im Nordosten. Die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Auf dem Pfaffenfeld“ ist im Nordwesten durch die Wörnitz und im Südosten durch die angrenzende Staatsstraße begrenzt. Planungsziel der Gemeinde an dieser Stelle ist die Bestandssicherung und die Weiterentwicklung von Gewebeflächen aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung am Ortsrand.

Neben der Entwicklung der Wohnbauflächen (W9) beabsichtigt die Gemeinde die Weiterentwicklung des Wohngebietes „An der Veitsweiler Straße“.

Die noch ungenutzten Wohnbauflächen westlich des Wohngebietes „Hagafeld“ entsprechen langfristig dem Planungswillen der Marktgemeinde Weiltingen.

Alternativen im Innenbereich sind nicht im erforderlichen Maße vorhanden.

7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gestaltungskonzept

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

Geplant ist auf einer Fläche von 2,0 ha, ca. 20 neue Bauplätze für Bauwillige zu schaffen. Entsprechend den angrenzenden Wohngebieten im Norden und Osten, führt das Plangebiet in dem bestehenden Gebiet die bauliche Nutzung fort und weist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 1,44 ha, die öffentlichen Grünflächen und die Fläche für die Schrebergärten weisen eine Fläche von ca. 0,47 ha und die Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege), darunter auch eine Teilfläche der best. Ortsstraße Richtung Veitsweiler eine Größe von ca. 0,45 ha auf.

Der Hochwasserschutz der Gemeinde Weiltingen, südlich des geplanten Wohngebietes bleibt unverändert bestehen. Der Notüberlauf des Dammes wird durch die Wegeführung der Wirtschaftswege leicht angepasst. Die Geländeanpassung hat keine Auswirkung auf die Funktion.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die im Planteil festgelegten Zonen verschiedene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung wird die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt, um die versiegelten Flächen etwas zu reduzieren. Um die Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung bestmöglich ausnutzen zu können ist für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird über die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße.

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 den Markt Weiltingen prüffähig darzustellen.

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist in den textlichen Festsetzungen in Abhängigkeit der maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen, sowie zur Einfriedung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Zur inneren Durchgrünung sind werden Pflanzgebote auf den jeweiligen privaten Grundstücken getroffen und öffentliche Grünflächen im Plangebiet festgesetzt.

8. Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt im Osten über eine Anbindung an die Ortsstraße Richtung Veitsweiler.

Ergänzend dazu ist eine Anbindung an das bestehende Baugebiet „An der Veitsweiler Straße“ Richtung Norden geplant.

Die Haupteerschließungsstraße ist mit einer Breite von ca. 6,00 m geplant. Die Gestaltung der Erschließungsstraße ist als Mischfunktion vorgesehen, die Fahrbahn mit einer Breite von 4,5 m asphaltiert, der Gehweg mit einer Breite von 1,5 m gepflastert und durch einen Tiefbord getrennt, so dass dieser bei Bedarf überfahrbar ist.

Die davon abzweigenden Stichstraßen, die zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dienen sind bedarfsgerecht mit einer Breite von 4,75 m geplant. Die Müllbehälter müssen an die Haupteerschließungsstraße gebracht werden.

Entlang der Veitsweiler Straße ist eine Gehwegverbindung von der Einmündung des bestehenden Baugebietes bis zur Einmündung in das neue Baugebiet geplant.

Parallel zum bestehenden Wirtschaftsweg ist als Abschluss der Grundstücksfläche zur öffentlichen Grünfläche und zur besseren fußläufigen Anbindung zu dem Badeplatz und dem Ortskern ein zusätzlicher Geh- und Radweg vorgesehen. Die Anbindung der Schrebergärten ist durch die Wirtschaftswege sichergestellt.

8.2. Ver- und Entsorgung

Das Wohnbaugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Schmutzwasserkanalisation wird entsprechend erweitert.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decke zu versehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird im bestehenden nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt über bestehende Vorfluter abgeleitet.

Weiterhin wird die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

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 einschlägig gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V. mit den allgemeinen Regeln der Technik zwingend einzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis über die geforderten

Abstände und Kapazität an Löschwasserhydranten ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Stromversorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

9. Emissionen, Immissionen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Emissionen zu erwarten.

Die Bewohner haben Immissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

10. Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Es 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

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

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

12. 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.

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. 1,00 m Breite empfohlen.

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

13. Biotopkartierung und Schutzgebiete

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

Die Ökofläche südlich des Baugebietes bleibt erhalten und kann sich durch die Ausweisung zusätzlicher öffentliche Grünflächen weiterentwickeln.

14. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein saP Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wird bis zur öffentlichen Auslegung erstellt und der Begründung als Anlage beigelegt.

15. Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen.

Pro 400 m² Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung sind vollumfänglich zu beachten.

16. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 b), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Aufgestellt:

Herrieden, 07.02.2022

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH