



# Markt Arberg

Lkr. Ansbach

## Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Altmühlzuleiter“ im Ortsteil Mörsach Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)



## Begründung

VORENTWURF / Stand: 23.07.2020

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. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
8. Erschließung.....	11
8.1. Verkehrliche Erschließung.....	11
8.2. Ver- und Entsorgung .....	11
8.3. Verkehrsflächen / Sichtdreieck .....	12
9. Emissionen, Immissionen .....	12
10. Denkmalschutz.....	12
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.....	15

Anlage: saP mit Stand vom Oktober 2020

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

Der Markt Arberg ist bestrebt, neben dem Hauptort auch die Wohnbauentwicklung in seinen Ortsteilen bedarfsgerecht zu stärken. Ziel ist es, die Ortsteile als Lebensraum zu bewahren und einer Abwanderung und Landflucht durch Bereitstellung von Wohnbauland entgegenzuwirken.

Der Markt Arberg plant die Ausweisung von Baugebieten in den Ortsteilen Mörsach, Großlellenfeld, Kleinelldenfeld und Kemmathen.

Mit vorliegender Planung, soll im Osten des Ortsteils Mörsach auf einer Fläche von ca. 7.400 m<sup>2</sup> die Erschließung von ca. 8 Baugrundstücken ermöglicht werden, um den örtlichen Bedarf an Wohnbauplätzen zu decken. Das geplante Wohngebiet grenzt an das vorhandene Baugebiet „Im Himmelreich“ an.

Innentwicklungspotentiale stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die geplanten Flächen für das Wohnbaugebiet befinden sich im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB.

Die Entwicklung kleinerer Gemeinden im ländlichen Raum soll gesichert werden und insbesondere jungen Familien der Erwerb angemessenen Wohnraumes in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden, um deren Wegzug entgegenzuwirken.

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

## **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 landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, die im Süden und Westen an bestehende Bebauung 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 erforderlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist. Bei vorliegender Planung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Überbaubare Fläche beträgt ca. 2.700 m<sup>2</sup>, womit der Schwellenwert nicht erreicht ist.
  - 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 grenzt südwestlich an Wohnbebauung an.
-

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**

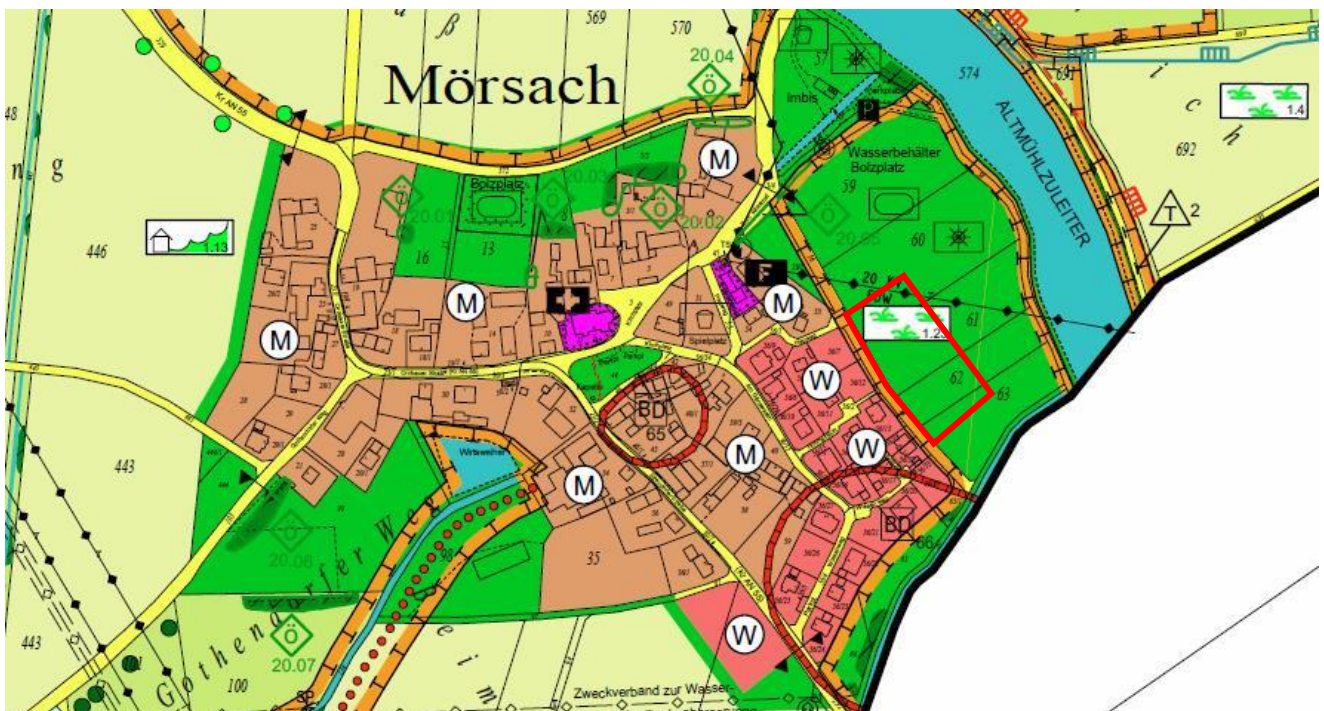
Der Geltungsbereich liegt im Osten von Mörsach, westlich des Altmühlzuleiters.

Im Südwesten grenzt bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,74 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 60 (teilw.), 61 (teilw.), 62 (teilw.), 63 (teilw.) und 64 (teilw.) der Gemarkung Mörsach.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**



*Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Arberg (Stand 2007) mit Umgriff des Bebauungsplanes*

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt.

Die ungenutzte Wohnbaufläche im Süden des Ortsteiles steht derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

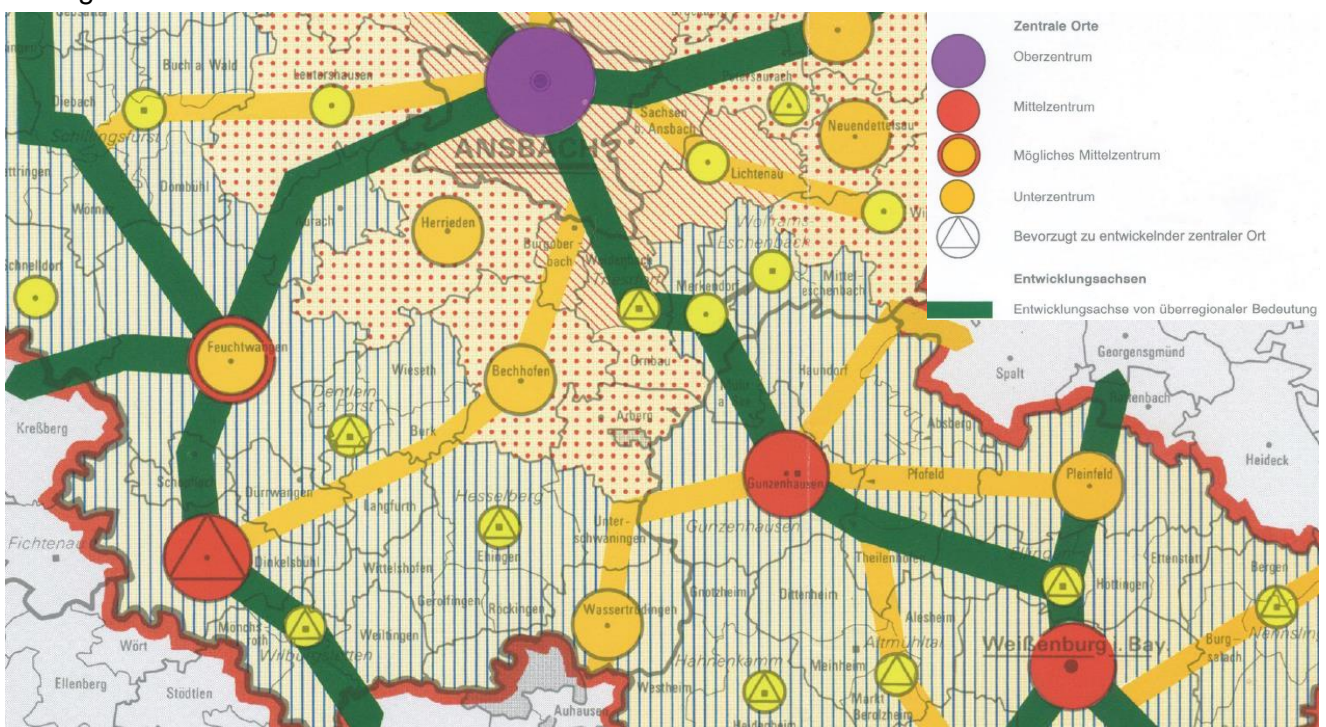
Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen orientiert sich im östlichen Bereich. Die Erweiterung Richtung Nordosten entspricht der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils. Die städtebaulichen Ziele sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich angepasst.

#### 4.2. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Arberg hat keine Zentrumsfunktion. Das Unterzentrum Bechhofen befindet sich ca. 7 km in nordwestlicher Richtung, das nächstgelegene Mittelzentrum Gunzenhausen ist etwa 10 km in östlicher Richtung gelegen und das Unterzentrum Wassertrüdingen ist ca. 15 km in südlicher Richtung von Arberg entfernt.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes 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 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 7.1 Natur und Landschaft**

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 des Regionalplanes (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.

Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **5. Bedarfsermittlung**

### **Statistische Grundlagen**

Der Markt Arberg hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2000 eine konstante Bevölkerungsentwicklung.

Der Bevölkerungsstand liegt für das gesamte Gemeindegebiet im Jahr 2018 bei 2.264 Einwohnern. Die Einwohnerzahl für den Ortsteil Mörsach liegt bei 199.

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinden ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung bestimmt:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung  
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich seit dem Jahr 2000 ebenfalls konstant. Seit dem Jahr 2010 gibt es eine deutliche positive natürliche Bevölkerungsentwicklung mit deutlich ansteigender Geburtenrate.
- Wanderungen  
Das Wanderungssaldo entwickelte sich seit 2000 dagegen eher negativ.
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße  
Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt befindet sich auf einem abnehmenden Niveau. Von 2,56 Personen je Haushalt aus dem Jahr 2000 hat diese Kennziffer sich bis zum Jahr 2018 auf 2,32 Personen pro Haushalt reduziert, woraus steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung resultieren. Die durchschnittliche jährliche Reduzierung der Belegungsdichte betrug 0,01 Einwohner pro Wohneinheit. Bei einer linearen Weiterentwicklung

dieses Trends in den kommenden Jahren wäre bis zu dem Jahr 2025 eine Belegungsdichte von ca. 2,24 anzunehmen.

- **Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde**  
Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat Bayern wird bis zum Jahr 2025 ein leichter Rückgang auf etwa 2.230 Einwohner prognostiziert.
- **Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis**  
Für den Landkreis Ansbach wird im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von rund 1.000 Einwohner auf einen Bevölkerungsstand von 185.500 prognostiziert.
- **Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Gemeinde**  
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Arberg, als ein Faktor der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, hat seit dem Jahr 2010 eine sehr positive Entwicklung erlebt. Die 189 Beschäftigten aus dem Jahr 2010 sind bis 2018 um ca. 28 % auf insgesamt 243 Beschäftigte angewachsen. Die Anzahl der Arbeitslosen ist im gleichen Zeitraum von 44 auf 34 gesunken. Lediglich die Entwicklung der Gewerbeanzeigen hat sich negativ entwickelt. In den vergangenen 10 Jahren überwogen lediglich in 3 Jahren die Gewerbeanmeldungen gegenüber den Abmeldungen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 28 Gewerbe an- und 30 Gewerbe abgemeldet.
- **Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Landkreis**  
Im gesamten Landkreis Ansbach ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im selben Zeitraum um etwa 18 % von 52.273 auf 61.763 Beschäftigte gestiegen. Die Arbeitslosenzahlen haben sich sogar um rund 36 % von 3.358 auf 2.473 Arbeitslose reduziert. Die Anzahl der Gewerbeanmeldungen ist seit dem Jahr 2010 durchgehend auf einem positiven Niveau gegenüber der Gewerbeabmeldungen.
- **Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt**  
In Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen.



## Innenentwicklung

Der Markt Arberg befürwortet eine vorrangige Nutzung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) und hat zu diesem Zweck ein Leerstandskataster erstellen lassen, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.



Bestandskarte Innenentwicklungspotenziale Ortsteil Mörsch Stand 2018

Gemäß der Bestandserfassung aus dem Jahr 2018 gibt es 6 Baulücken im Ortsteil Mörsach.

Freie Grundstücke können derzeit kaum aktiviert werden, da diese aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Verkauf angeboten werden.

Es stehen derzeit keine Innenentwicklungspotenzialflächen für Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

## Fazit

Der Ortsteil Mörsach hat derzeit ca. 199 Einwohner. Durch den anhaltenden Trend der Abnahme der Haushaltgröße besteht auch bei gleichbleibender, bzw. leicht rückläufiger Einwohnerzahlen der Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken.

Das Gemeindegebiet liegt inmitten der Ferienregionen Fränkisches Seenland. Diese Lage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Der Ortsteil Mörsach liegt direkt am Altmühlzuleiter, bzw. am Altmühlsee. Diese Lage bietet eine hohe Attraktivität aufgrund des hohen Freizeitwertes. Die örtliche Freizeitanlage mit Biergarten und Bademöglichkeit am Altmühlzuleiter, ein kleinerer Spielplatz in der Ortsmitte und zwei Bolzplätze versprechen zudem eine interessante Perspektive für junge Familien.

Gegenwärtig steigt der Bedarf an Bauland für Wohnbebauung. Zudem gingen bereits zahlreiche Anfragen nach freien Bauplätzen ein.

Der Hauptort Arberg mit vorhandener Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist ca. 5 km entfernt. In Arberg befindet sich ein Dorfladen, eine Bäckerei, eine Metzgerei und eine Tankstelle sowie eine Bank, mehrere Dienstleister und ein Allgemeinarzt.

Durch die gute Anbindung an Gunzenhausen besteht die Versorgung des gehobenen Bedarfs.

Arberg verfügt über eine Volksschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen sind in Gunzenhausen und Ansbach vorhanden.

Da derzeit keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung stehen ist es für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig neue Bauflächen auszuweisen. Jungen Familien kann somit eine Entfaltungsmöglichkeit geboten werden und somit dem Wegzug solcher vermieden. Ziel muss es sein, dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demographischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

Die im Ortskern und in den vorhandenen Baugebieten potenziell vorhandenen Baumöglichkeiten sollen für eine Bebauung weiterhin verfolgt werden. Aktuell scheitert dieses Vorhaben jedoch meist an anderweitigen Eigentümerinteressen, sodass nur die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes am Ortsrand zur absehbaren Bereitstellung von gemeindlichen Wohnbauflächen verbleibt.

## **6. Alternativenprüfung**

Die Entwicklung der Wohnbauflächen orientiert sich im östlichen Bereich. Die Erweiterung Richtung Nordosten entspricht der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und die ungenutzten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan können aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist die einzige verfügbare Fläche, welche derzeit zur Erweiterung der Wohnbauflächen im Ortsteil Mörsach herangezogen werden kann.

Innenentwicklungspotenziale stehen wie oben beschrieben derzeit nicht zur Verfügung.

Aus diesen Gründen ist aktuell keine bessere Alternative für Wohnbebauung vorhanden.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Auf einer Fläche von 0,74 ha sind ca. 8 neue Bauplätze für Einfamilienhausbebauung geplant. Entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung im Westen führt das Plangebiet die bauliche Nutzung fort und weist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

Im gesamten Plangebiet ist eine gleichmäßige, lockere Bebauung vorgesehen. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, ist eine Hecke entlang der äußeren Grundstücksgrenzen geplant.

---

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

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 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen und eine innere Durchgrünung sicherzustellen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird über die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe begrenzt.

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 Arberg prüffähig darzustellen.

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.

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.

## **8. Erschließung**

### **8.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die bestehende Ortsstraße „Heuweg“.

Die Erschließung der Parzellen ist über Stichwege geplant.

### **8.2. Ver- und Entsorgung**

Das Wohngebiet 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 über den südöstlich gelegenen, bestehenden Graben, gedrosselt in den Altmühlzuleiter eingeleitet.

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 Regenrückhaltezysternen mit einem Volumen von min. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche je Grundstück festgesetzt, bevor die Ableitung in die Vorflut erfolgt. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht.

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 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.

### **8.3. Verkehrsflächen / Sichtdreieck**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

## **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.

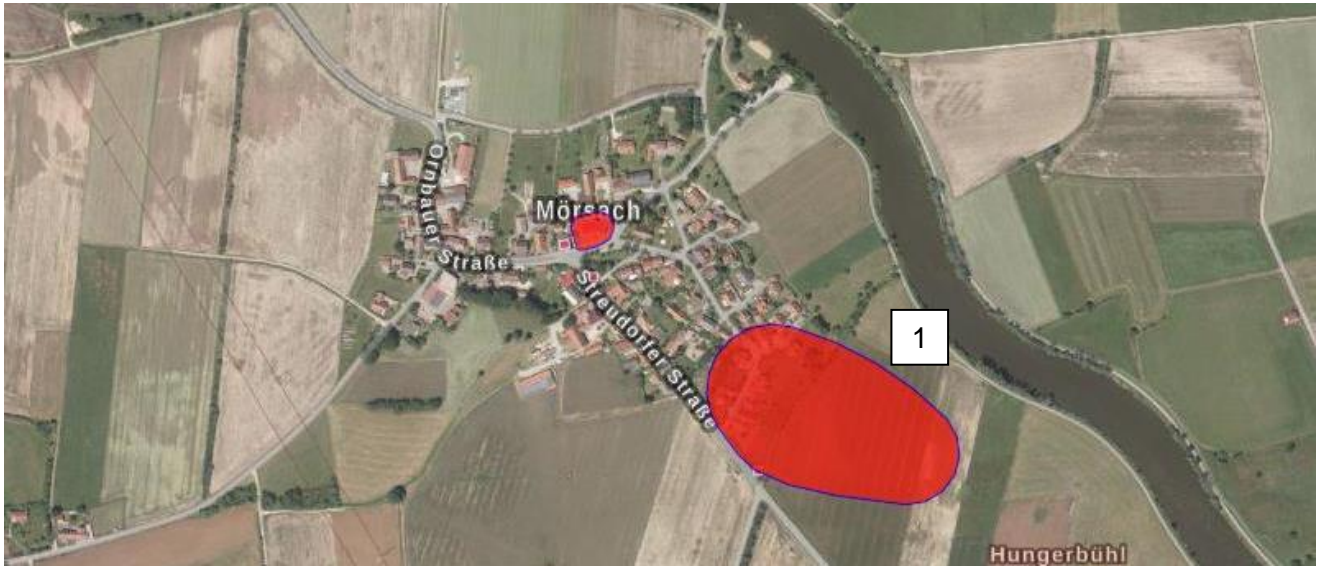
## **10. Denkmalschutz**

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.

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.

In der Nähe des geplanten Wohngebietes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

1. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung



Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplanes (Quelle: BayernAtlas)

## **11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplanes 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 Geruchsmissionen 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.

Entlang der bestehenden 20-KV-Freileitung, welche das Plangebiet im Norden tangiert, ist ein Schutzstreifen von jeweils 8,5 m von der Bebauung freizuhalten.

### **13. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befindet sich kein kartiertes Biotop gemäß BayNatSchG.

### **14. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und ist den Unterlagen als Anlage enthalten.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden diejenigen 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 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 der festgesetzten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen erforderlich.

### **15. Grünordnerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen zum Schutz des Klimas.

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Bei der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

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 m<sup>2</sup> 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, 23.07.2020

**INGENIEURBÜRO HELLER GMBH**