Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach

1. vorhabenbezogene Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch des

Bebauungsplans Nr. B4 - Weiterndorf „An den Schwabachauen“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Änderungsentwurf gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

Stadt Heilsbronn
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Dr. Jürgen Pfeiffer
Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Entwurf Stand Oktober 2023

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes 4
1. Ausgangssituation 4
1.1 Anlass der Änderung 4
1.2 Planungserfordernis, Ziel 6
1.3 Aufstellungsbeschluss 6
1.4 Lage und Größe des Änderungsbereiches 6
1.5 Erschließung/ Bebauungskonzept 7
1.6 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung 7
1.7 Flächenbilanz / Planungsdaten 7
2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung 7
3. Vorgaben übergeordneter Planungen 8
3.1 Flächennutzungsplan 8
3.2 Bebauungspläne 8
4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen 8
4.1 Topographie 8
4.2 Geologie, Grundwasser, Versickerung 8
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung 8
4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege 9
4.5 Schutzgebiete 10
4.6 Gewässer, Starkregen 10
4.7 Vorbelastungen 10
4.7.1 Altlasten 10
4.7.2 Immissionen/ Lärm 10
5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich 11
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude 11
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) 13
5.1.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB) 13
5.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen 13
5.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 14
5.1.7 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) 14
5.1.8 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 15
5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 16
5.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten 16
5.2.2 Einfriedungen 16

ENTWURF

5.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung 17
5.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke 17
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz 18
6.1 Erschließung, Versorgung 18
6.1.1 Wasserversorgung 18
6.1.2 Stromversorgung 18
6.1.3 Telekommunikationslinien 18
6.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung 18
6.3 Vorbeugender Brandschutz 19
7. Umweltbelange - Schutzgüter 20
8. Planaufstellung, Verfahren 20
8.1 Anwendbarkeit des § 13a BauGB 20
8.2 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB 20
9. Weitere Informationen zum Verfahren 21
9.1 Umweltbericht 21
9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 21
9.3 Artenschutzrechtliche Belange 21
10. Kosten 22
II Bestandteile des Bebauungsplanes 22

ENTWURF

I. Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes

Stadt Heilsbronn

Die Stadt Heilsbronn liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und im östlichen Landkreis Ansbach. Heilsbronn liegt ca. 17 km östlich von Ansbach an der Bundesstraße B14, die nach Nürnberg führt.

Der Ortsteil Weiterndorf liegt östlich der Kernstadt Heilsbronn sowie der B14. Zum Verwaltungsgebiet der Stadt Heilsbronn gehören neben Weiterndorf weitere 16 amtlich benannte Ortsteile.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass der Änderung

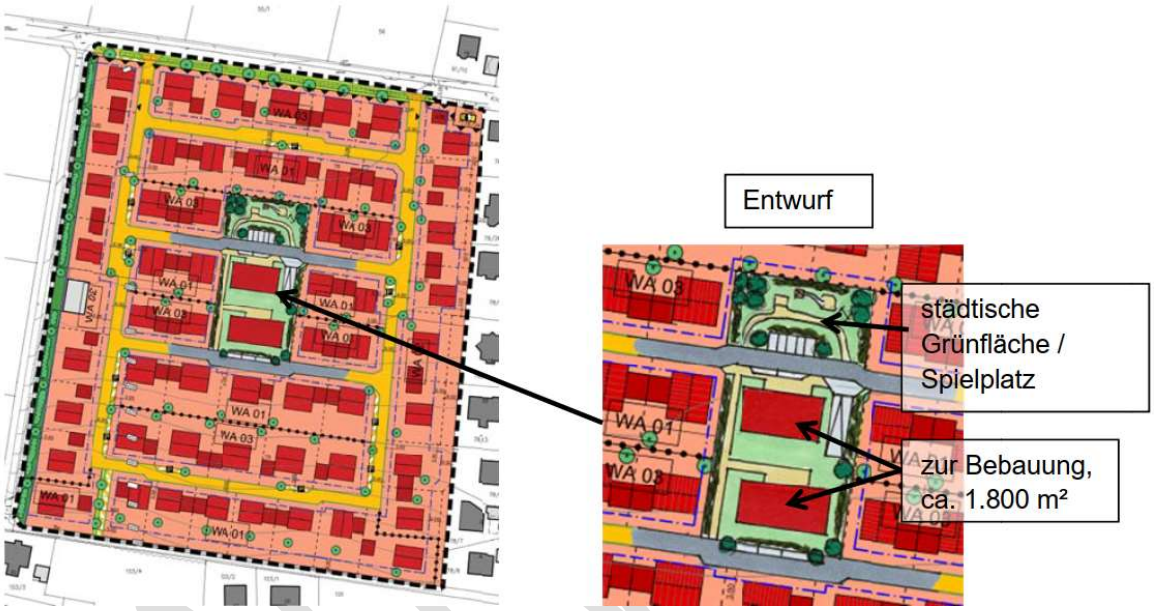
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B4 vom 17. September 2015 sieht im Zentrum des Plangebietes auf zwei Parzellen (WA 04) eine leicht verdichtete Bebauung für Mehrfamilienwohnhäuser mit einem dazwischenliegenden Bereich für einen Generationenspielplatz vor. Hier soll die Möglichkeit bestehen, „geeigneten Wohnraum für Senioren im dörflichen Umfeld“ (siehe Begründung zum B-Plan Nr. B4, Punkt 6.1) und eine Grünfläche mit Spielgeräten als Quartiersplatz zu schaffen.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. B4 – An den Schwabachauen, 2015; ohne Maßstab

Unter dem Quartiersplatz war eine Tiefgarage vorgesehen, welche beiden Wohngebäuden zugeordnet werden sollte. Die Lage der Garage unter der öffentlichen Grünfläche und dem Generationenspielplatz ist sowohl bautechnisch als auch eigentumsrechtlich problematisch.

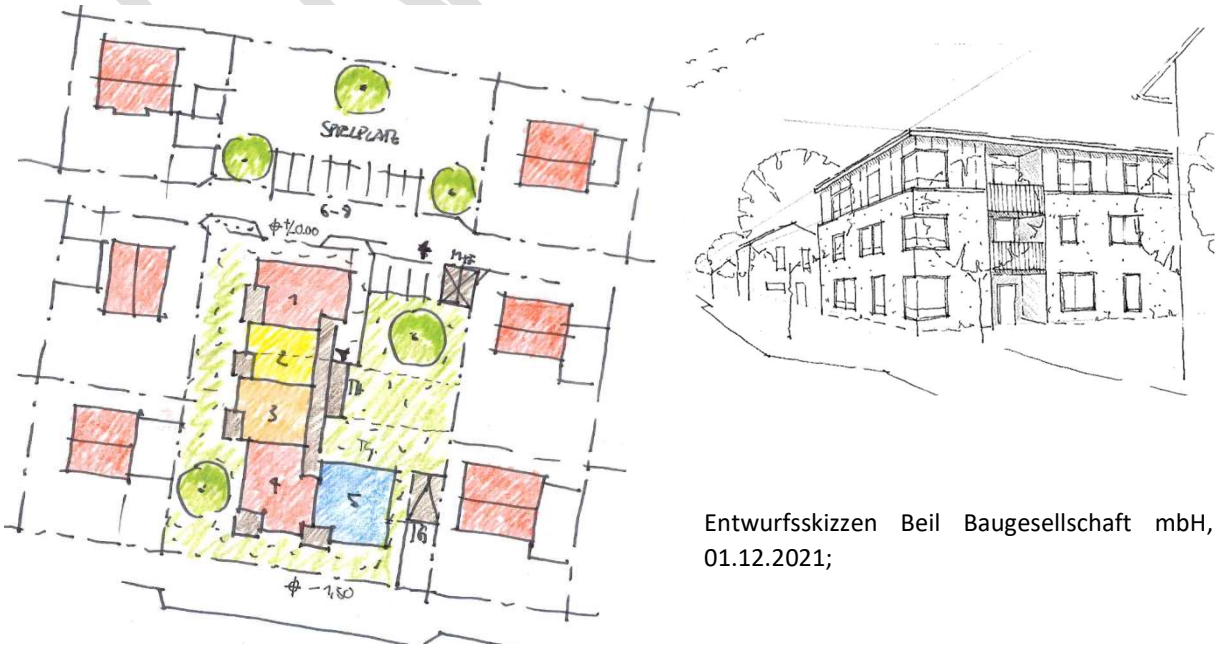
Bis zum Frühjahr 2021 hatte sich, wohl auf Grund der Konzeption der Tiefgarage unter der öffentlichen Fläche, kein Interessent für die beiden Mehrfamilienwohnhaus-Grundstücke im Zentrum gefunden. Sämtliche Bauparzellen für Einfamilienwohngebäude im Plangebiet konnten dagegen veräußert werden und sind, bis auf zwei Grundstücke, bereits bebaut. Die Bewohner des Quartiers haben nun nachdrücklich den Wunsch geäußert, dass Spielplatz und Straße fertiggestellt werden.

Daher hat die Verwaltung gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.05.2021 die Flächen für Grünfläche und Mehrfamilienwohnhäuser neu arrangiert und den in Heilsbronn üblicherweise auftretenden Bauunternehmen die Grundstücke Fl. Nrn. 78/45 und 79/23 angeboten.



Entwurfsskizze in der Ausschreibung; Stadt Heilsbronn

In der Ausschreibung war zur Angebotsabgabe ein Bebauungsvorschlag mit Baukörper und Tiefgarage gefordert.



Entwurfsskizzen Beil Baugesellschaft mbH, 01.12.2021;

Neben der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für junge Familien besteht häufig ein Defizit an Barrierefreiem Wohnraum in Eigentumswohnungen. Mit dem Verkauf der Flurstücke Nrn. 78/45 und 79/23 an die Beil Baugesellschaft mbH besteht nun die Chance, hier Wohnraum zu entwickeln, der diese Anforderungen erfüllen kann. Gleichzeitig können hier Senioren, die zu Gunsten junger Familien ihr Einfamilienhaus aufgeben möchten, den Vorteil einer barrierefreien Wohnung am gewohnten Wohnort nutzen.

1.2 Planungserfordernis, Ziel

Das neue Arrangement der Nutzungen für Wohnen und öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten deckt sich nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes B4-Weiterndorf. Um die bereits dort formulierte städtebauliche Zielsetzung von „geeignetem Wohnraum für Senioren im dörflichen Umfeld“ in Mehrfamilienwohngebäuden zu erreichen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Bebauung die Änderung des Bebauungsplanes „An den Schwabachauen“ erforderlich.
Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes innerhalb des Änderungsbereiches soll die Entwicklung der Fläche in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen. Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft mbH, 2022) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Heilsbronn hat daher in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Änderung des Bebauungsplanes Nr. B4- Weiterndorf „An den Schwabachauen“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Dieser Beschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Zentrum des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B4 und umfasst die Flurstücke Nrn. 78/50, 78/45, 79/23 und Teilflächen der Straßenflächen Fl. Nr. 78/59 und 79/26. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 3.138 qm.

Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics; ohne Maßstab

1.5 Erschließung/ Bebauungskonzept

Der Änderungsbereich liegt an den im Bebauungsplan Nr. B4 vorgesehenen und mit der Erschließung des Baugebietes geplanten und errichteten öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Bebauungskonzept sieht einen Baukörper für Eigentumswohnungen vor. Private Stellplätze sind auf dem Baugrundstück vorwiegend in Tiefgaragen zu realisieren. Carports für Bewohner und offene Stellplätze für Besucher sollen nur in geringer Anzahl vorgehalten werden um großflächige Pflasterflächen zu vermeiden, auch wenn diese weitestgehend versickerungsfähig ausgebildet werden.

1.6 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Flurstück Nr. 78/50 für die Grünfläche mit Spielgeräten sowie die Straßenverkehrsflächen (Fl. Nr. 78/59 + 79/26) befinden sich im Eigentum der Stadt Heilsbronn. Für die beiden zur Wohnbebauung vorgesehenen Flurstücke Nrn. 78/45 und 79/23 wurde bereits am 01.12.2022 ein Kaufvertrag mit der Beil Baugesellschaft mbH abgeschlossen.

1.7 Flächenbilanz / Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	3.138 qm
Wohnbaufläche, netto ca.	1.795 qm
Grünfläche mit Spielgeräten, ca.	792 qm
öffentliche Verkehrsfläche, Straße Nord + Süd, Teilflächen, ca.	551 qm

Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand Juli 2023

2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes welche infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen (Grundstücksaufteilung Wohnen-Grünfläche mit Spielgeräten) erforderlich wird. Der Bedarf wurde im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan nachgewiesen.

ENTWURF

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn für Wohnbebauung ausgewiesen. Der Bebauungsplan B4-Weiterndorf wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes B4-Weiterndorf. Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches haben weiterhin Bestand.

4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B4 liegt in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände. Der Höhenunterschied beträgt vom Klosterweg im Norden bis zur südlichen Plangebietsgrenze ca. 11 m. Innerhalb des Bereichs der vorgesehenen Änderung beträgt die Höhendifferenz ca. 2,20 m.

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, liegt im Talgrund die „Schwabach“.

4.2 Geologie, Grundwasser, Versickerung

Gemäß geologischer Karte von Bayern, M1:25.000, Blatt 6630, Heilsbronn, sind im Bereich des Plangebietes die Schichten des oberen Keupers, bestehend aus Blasensandstein mit Lisenen von bunten Tonen, zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Ursprungsplan wurde ein geotechnischer Bericht durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH angefertigt, aus welchem Details zu den Baugrundverhältnissen entnommen werden können.

Bei den Bohrungen zur Baugrunduntersuchung wurden „stellenweise und in unregelmäßigen Tiefen“ Wasserstände festgestellt, bei denen es sich „voraussichtlich um Schicht- bzw. Stauwasserstände“ handelt, welche „sich über undurchlässigeren Bodenschichten oder in nichtbindigen Sandbereichen aufstauen“.

In Teilbereichen wurde Grundwasser relativ oberflächennah innerhalb der nichtbindigen Sande angetroffen. Durch die Hanglage des Planungsgebietes ist demnach mit Schichtwasser zu rechnen.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Versorgung sind über die im Wohngebiet bereits vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Die Erschließung ist bis auf die Herstellung der Deckschicht der Straßen bereits abgeschlossen. Die Deckschicht soll voraussichtlich bis Jahresende 2023 hergestellt werden.

Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser liegen bereits am Grundstück.

ENTWURF

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an den Schmutz- und Regenwasserkanal ist für das Baugrundstück an der südlich davon liegenden Erschließungsstraße vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird der Kommunalen Kläranlage Heilsbronn - Weiterndorf zugeführt.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie der Verkehrsflächen werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten bevor sie in die Schwabach eingeleitet werden.

Siehe dazu weitere Ausführungen unter Punkt 6.2.

4.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind in der Denkmalliste (Stand 28.03.2023) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und im Bayernatlas diverse Bodendenkmäler verzeichnet (Stand 28.03.2023):

- innerhalb des Bebauungsplanes B4, etwas südlich des Änderungsbereiches, eine „Freilandstation des Mesolithikums“ (D-5-6630-0114)
- nördlich des Plangebietes, in Richtung der Bundesstraße B14, eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-5-6630-0081)

Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Bereich des kartierten Bodendenkmals Sondierungen vorgenommen bei denen „keine archäologisch relevanten Spuren festgestellt werden konnten“ (BayLfD, P-2015-258-1_S2, 23.02.2015).

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet, auch außerhalb der verzeichneten Bodendenkmäler, mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Alle Beobachtungen und Funde wie z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Umfeld nicht verzeichnet.

Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Die in der erweiterten Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet liegenden Biotopflächen wurden im Umweltbericht bei der Aufstellung des Urplanes beschrieben und bewertet.

4.6 Gewässer, Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die topografische Lage des Plangebietes in leichter Südhanglage ist eine Gefährdung durch Hochwasser aus Fließgewässern ausgeschlossen.

Durch die Hanglage kann jedoch Schichtenwasser auftreten. Details sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

4.7 Vorbelastungen

4.7.1 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster sind auf der Website des Bayerischen Landesamt für Umwelt (https://abudisuig.lfu.bayern.de/) keine Altlasten verzeichnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Das vorliegende Bodengutachten hat keine entsprechenden Hinweise erbracht.

Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) gemäß der Mitteilungspflichten nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG (Bayerisches Bodenschutzgesetz) zu benachrichtigen.

4.7.2 Immissionen/ Lärm

Straßenverkehr

Das Baugebiet liegt unweit der Bundesstraße B14 und der Ortsverbindungsstraße Heilsbronn-Weiterndorf (Klosterweg). Daher wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan B4 eine Verkehrsmengenermittlung zu Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung (IB Christofori nach Dr. Bosserhoff) durchgeführt und ein Schallschutzgutachten erstellt. Bei der Verkehrsmengenermittlung sind bereits die durch das Mehrfamiliengebäude zu erwartenden Verkehrsströme erfasst.

ENTWURF

Im Ergebnis stellt das Schallschutzgutachten, welches die Beurteilungspegel bis zum Jahr 2025 prognostiziert, fest, dass nur an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (am Klosterweg) des Bebauungsplanes B4 mit einer Überschreitung der Orientierungswerte (Beiblatt 1 der DIN 18005/02) zu rechnen ist, diese jedoch noch unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen. Im Bebauungsplan B4 ist dazu eine Festsetzung entlang des Klosterweges enthalten.

Im vorgesehenen Änderungsbereich liegen gemäß Prognose für das Jahr 2025 die Immissionswerte jeweils unterhalb der Orientierungswerte (Beiblatt 1 der DIN 18005/02) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Daher sind im Änderungsbereich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Landwirtschaft

Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B4 befinden sich im Abstand von mindestens 90 m zum Änderungsbereich und möglichen Wohngebäude landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch damit üblicherweise einhergehende Tätigkeiten (pflügen, säen, ernten, mähen) Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind.

5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Eigentumswohnungen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum erfolgen. Die möglichen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen werden. Diese entsprächen nicht dem städtebaulichen Ziel für das geplante Wohnbaugebiet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhenbezügen über Meeresspiegel (NN) festgelegt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen im Änderungsbereich festgesetzt.

Grundfläche, Grundflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bewegt sich mit der Festsetzung der max. Grundfläche demnach mit GRZ ≤ 0,4 im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen des Orientierungswertes des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen sowie
- Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die zulässige GFZ soll mit ≤ 1,2 innerhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO liegen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

Garagengeschosse einschl. der erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

Das Tiefgaragen-/ Kellergeschoss wird auf Grund der Hanglage an der Nordseite vollständig unter der Erde liegen, sich jedoch an der Südseite des Baufeldes mit einer Wandhöhe, vergleichbar mit der Höhe eines Geschosses, darstellen.

Rechnerisch wird das Keller-/ Tiefgaragengeschoss kein oberirdisches Geschoss gemäß Art. 2 (7) BayBO, da die Deckenoberkante im Mittel WENIGER als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen wird (hier max. ca. 1,0 m). Auch wird es nicht die Definition des Art. 2 (5) BayBO 1998 erfüllen, wonach für ein Vollgeschoss festgelegt ist, dass „die Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Das Garagengeschoss wird von den Berechnungen zur Grundfläche und der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ausgenommen, da die Errichtung einer Tiefgarage ein wesentliches Merkmal zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist.

Mit dem Bau der Tiefgarage kann eine großflächige oberirdische Versiegelung neben dem Hauptgebäude für die Erfüllung der Stellplatzpflicht vermieden werden. Gleichzeitig sind die erforderlichen Stellplätze von den Wohnungen aus über einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

Damit folgt die Entwicklung der Baugrundstücke den in §1a BauGB verankerten Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglicht eine maßvolle Verdichtung.

Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden §9 (1) Nr. 6 BauGB

Es wird festgesetzt, dass die Gesamtzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im Änderungsbereich max. 17 Wohneinheiten betragen darf.

Diese Festsetzung orientiert sich an der für die Bauparzellen des WA 04 im Urplan getroffenen Festsetzung über die dort max. zulässige Gebäudelänge von 25,0 m. Bei dreigeschossiger Bebauung hätte dies eine vergleichbare Anzahl an Wohneinheiten von ca. 2 x 9 Wohnungen ergeben können. Auf diese Anzahl an Wohnungen wurde die Infrastruktur im Baugebiet geplant und hergestellt. Mit der

ENTWURF

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet wird.

Höhenlage, Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe (Attikahöhe) wird auf 10 m festgelegt. Die Bezugshöhe (BZH) dafür ist die Oberkante der Straße in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 78/45. Die max. zulässige Gesamthöhe (Wandhöhe) ist auf die BZH zu beziehen. Durch die Hanglage des Grundstücks ergibt sich an der südlichen Straße eine gesamte Gebäudehöhe von OK Straße bis OK Attika Dach von ca. 12,00 m.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird eine klare Begrenzung des Gebäudevolumens erreicht.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planblatt durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO definiert. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Die Bauweise wird gemäß Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

Die Festlegung der Gebäudetypologie und der überbaubaren Grundstücksfläche folgt dem beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Eigentumswohnungen.

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für das Grundstück zu, orientieren sich am lokalen Bedarf und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.1.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bezüglich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Bestimmungen des Art. 6 BayBO haben neben den Abstandsforderungen des vorbeugenden Brandschutzes vor allem nachbarschützende Wirkung. Durch die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Baugebietes ist gleichzeitig sichergestellt, dass ein ausreichend großer Abstand der Baukörper untereinander eingehalten wird und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann. Daher finden die Regelungen des Art. 6 BayBO unverändert Anwendung.

5.1.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen

Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn vom 15.02.2021 ist für die vorgesehene Nutzung (Wohnen) nicht anzuwenden. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze (PKW und Fahrrad) wird im Änderungsplan wie folgt festgesetzt:

a) für max. 10 Wohnungen, für welche die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 nachgewiesen werden, ist jeweils ein Stellplatz zu errichten.
b) für alle weiteren Wohnungen sind jeweils zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.
c) Je Wohnung sind zwei Fahrrad-Abstellplätze nachzuweisen.

ENTWURF

Fahrrad-Abstellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Werden Fahrradparksysteme verwendet, ist eine benutzerfreundliche Handhabung zu gewährleisten.

Auf den im Plan verzeichneten Flächen für PKW-Stellplätze sind auch Carports (überdachte Stellplätze) mit ihren Zufahrten zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche zulässig.

Vor Garagen (Tor der Tiefgarage) ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

Die Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn begründet sich, neben der unter Punkt 1.1 beschriebenen Zielsetzung „geeigneten Wohnraum für Senioren im dörflichen Umfeld“ zu schaffen, wie folgt:

1. Die vorwiegend barrierefreien Wohnungen sprechen eine Käufer- und Mieterschicht an, die im vorgerückten Alter ihr Einfamilienhaus aufgeben damit dort Wohnraum an junge Familien vermittelt werden kann. Bei diesem Personenkreis ist von nur einem PKW je Wohnung auszugehen.
2. Bei berufstätigen Paaren wird vermutet, dass künftig vermehrt die Nutzung von e-bikes zum Erreichen der ÖPNV-Haltestellen oder des Arbeitsplatzes zum Tragen kommt.
3. Das zunehmende Angebot an Home-Office-Arbeitsplätzen sowie die Zunahme von Carsharing- und E-Roller-Angeboten verringert den Bedarf an privaten PKW`s.
4. Fahrerlaubniserteilungen sind bundesweit rückgängig (Kraftfahrtbundesamt, Stand Januar 2023).

Die Vorgabe, mindestens einen KFZ-Stellplatz für barrierefreie Wohnungen auf dem Grundstück nachzuweisen, orientiert sich daher am tatsächlichen Bedarf.

Für alle anderen im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist der Nachweis zur Erfüllung der Stellplatzpflicht über die jeweils aktuell gültige Satzung der Stadt Heilsbronn, für dort nicht aufgeführte Nutzungen nach der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu führen.

Nebenanlagen, Müllhäuschen

Nebenanlagen wie Fahrrad- und Müllhäuschen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen mit einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Fl. Nrn. 78/59 und 79/26, jeweils Teilfläche, aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen. Diese sind bereits fertig hergestellt.

Die für die Erschließung des Baugrundstückes notwendigen Zufahrten erfolgen über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „An den Schwabachauen“.

5.1.7 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet sind vorwiegend wasserdurchlässig herzustellen um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten (vgl. Punkt 6.2 Versickerung).

5.1.8 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum

Straßenbegleitende Bäume

Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte Anzahl an Bäumen (37 Laubbäume) entlang der Straßenverkehrsfläche wurden im Zuge der Erschließung des Baugebietes gepflanzt.

Öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten

Für die öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten auf der Fl. Nr. 78/50 wird von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geringfügig abgewichen. Das Flächenverhältnis von Grünfläche zu Spielfläche wird in der aktuellen Freianlagenplanung zu Gunsten einer größeren Spielfläche verändert. Daher ist die Grünfläche nun mit 7 Laubbäumen statt der ursprünglich 11 festgesetzten Laubbäume (StU 16-18 cm, Hochstamm, 3xv mB) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken

Auf der Wohnbaufläche sind zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Eingrünung der Gebäude spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung mindestens 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorrangig sind Hochstämme aus der nachfolgenden Vorschlagsliste (auch in Sorten) in einer Mindestpflanzqualität von 3 x v. mB, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn	Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Juglans regia	Nußbaum
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulenhainbuche	Prunus serrulata	Zierkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Pyrus communis	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere	Obstbaumhochstamm	

Pflanzgebot für Steingärten

Auf einer Fläche von insgesamt bis zu 5% der nichtbebauten Fläche sind bepflanzte Steingärten ohne Sperrfolie unter den Steinen zulässig. Dabei sind mind. 40% der Steingartenflächen gemäß der Pflanzen-Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Vorschlagsliste für Steingärten:

Hosta in Sorten	Farne in Sorten
Gräser in Sorten	Ilex in Sorten
Mahonia in Sorten	Prunus laurocerasus
Taxus baccata	Buxus sempervirens

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird mit der Durch- und Eingrünung sowohl ein attraktives Wohnumfeld sichergestellt als auch ein Beitrag zur Optimierung des Mikroklimas im Plangebiet geleistet.

ENTWURF

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

5.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten

Hauptgebäude

Es werden im Geltungsbereich Festsetzungen zu Dachform, Dachaufbauten und der Dacheindeckung getroffen.

Als Dachform für Mehrfamilienwohngebäude werden Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0 – 7° zugelassen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder der Einbau von Solaranlagen entgegensteht. Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom sind auf den Hauptdächern hinter der Attika zulässig.

Die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung ist durch unterschiedliche Dachformen (Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach) mit unterschiedlichen Eindeckungen in überwiegend anthrazitgrauen, hellgrauen und wenigen naturroten Eindeckungen geprägt. Mit der Entscheidung für das Flachdach kann bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Sinne des §1a BauGB im Geschosswohnungsbau je qm überbauter Grundfläche mehr Wohnfläche entstehen als bei geneigten Dächern.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur, Landschaft und Kleinklima sowie aus gestalterischen Gründen wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die extensive Begrünung verzögert den Abfluss von Niederschlagswässern und entlastet auf diese Weise die Entwässerungseinrichtungen.

Garagen und Carports

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude sowohl mit Flach- als auch mit flach geneigtem Pultdach bis zu einer Neigung von 10° zulässig sind. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für geneigte Dächer sind auch Materialien wie Gründächer und Blecheindeckungen zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Standorte von Restmüll- und Wertstoffbehältern getroffen.

Die Festsetzung zu Restmüll- und Wertstoffbehältern dient dazu, mit ihrer gestalterischen Integration in die Bebauung der privaten Grundstücke eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

5.2.2 Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

5.2.2.1 Einfriedungen am Wohnbaugrundstück

Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen

des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von 10 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.
Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern. Zudem kann der durchgrünte und offene Charakter des Gebiets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatheit gefördert werden.

Bei der Errichtung der Einfriedungen ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für Kleintiere wie z. B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung negativer Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.2.2.2 Einfriedungen an der öffentlichen Grünfläche mit Spielgeräten
An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist, ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen, ein Ballfangzaun (Gitterstruktur, transparent) mit einer Höhe von max. 4,0 m zum Schutz der Nachbargrundstücke vor Ballwurf zulässig.

5.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung

Es wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Außenanalgen so erfolgen muss, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Ein Anböschen oder Absenken des Geländes an die Gebäude zur Bewältigung von Höhenunterschieden ist zulässig. Werden Stützmauern, auch grenzständig, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 80 cm zulässig. Ab einem Höhenunterschied von 80 cm sind diese abzustufen.

In der Eingabeplanung ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

5.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Gartenflächen

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Spielplatzpflicht

Auf der Fl. Nr. 78/50 entsteht eine öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten für das gesamte Baugebiet „An den Schwabachauen“. Für das geplante Mehrfamilienwohnhaus entfällt daher die Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. Art. 7 (3) BayBO.

ENTWURF

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

6.1 Erschließung, Versorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebietes errichteten Anliegerstraßen „An den Schwabachauen“.

Die Versorgung des geplanten Baufeldes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Alle Leitungen, die auf öffentlichen Grundstücken zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich sind, sind bereits vorhanden.

Festsetzungen bezüglich der Leitungsführungen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hier entbehrlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen bis auf die finale Deckschicht bereits hergestellt worden sind.

6.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bereits vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Heilsbronn.

6.1.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Heilsbronn.

6.1.3 Telekommunikationslinien

Die Trasse der Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom liegt bereits in der Anliegerstraße von wo aus das Baufeld des Änderungsbereiches angeschlossen werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Das Baugebiet selbst wird bereits im Trennsystem entwässert.

Die auf den Verkehrsflächen und Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten (Regenrückhaltebecken süd-westlich des Baugebiets). Danach erfolgt die verzögerte Überleitung in die Schwabach.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die bereits in den Anliegerstraßen bestehenden Freispiegelkanal (Mischsystem) der Kläranlage Heilsbronn, Betrieb Nr. 04954, südöstlich des Ortsteils Weiterndorf im Tal der Schwabach gelegen, zugeführt werden.

ENTWURF

Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits an das Entwässerungssystem angeschlossen.

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Versickerung

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsaktiven, wasserdurchlässigen Oberflächen oder Belägen auszuführen. Der Unterbau muss dazu entsprechend wasserdurchlässig sein. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Retention

Für Mehrfamilienhausbebauung wird festgelegt, dass je 100 qm Dachfläche des Hauptdaches 3 cbm Dauerstauvolumen in einer Zisterne nachzuweisen sind. Der Überlauf kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

Alternativ kann zur Retention von Regenwasser auf dem Flachdach des Hauptgebäudes ein Dachbegrünungssystem mit vergleichbarem Retentionsvermögen die Pflicht zum Bau einer Zisterne ersetzen.

Diese Festsetzung dient dazu, eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Regenwasserzisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

Diese Empfehlung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen und dient der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Frischwasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

6.3 Vorbeugender Brandschutz

Durch die Lage des Grundstückes an den öffentlichen Straßen ist die Anfahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gegeben. Mit den vorhandenen Wehren in Weiterndorf und Heilsbronn ist die Hilfsfrist von 10 Minuten sichergestellt.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung wurde bereits bei der Erschließungsplanung des Bebauungsplangebietes Nr. B4 in ausreichendem Maße vorgesehen und die Löschwasser-Entnahmestellen mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Brandschutztechnische Risiken liegen im Planbereich nicht vor.

ENTWURF

7. Umweltbelange - Schutzgüter

Die Bewertung der Schutzgüter sowie der Flächenausgleich erfolgte bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B4 „An den Schwabachauen“.

Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes B4 Weiterndorf „An den Schwabachauen“ werden die für den Wohnungsbau und eine zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten - welche noch nicht realisiert wurde - vorgesehenen Grundstücksflächen getauscht. Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Änderungsverfahren durchgeführt.

Durch die Realisierung der geänderten Planung ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima/ Luft, Wasser, Pflanzen/ Tiere, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Alle unter Umständen relevanten Einflüsse auf das Plangebiet wurden bereits mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes Nr. B4 bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich gem. § 13 a BauGB.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. Planaufstellung, Verfahren

§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

8.1 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der sachliche und räumliche Anwendungsbereich der Vorschrift gem. § 13a (1) BauGB ist gegeben.

Mit der gegenständigen vorhabenbezogenen ersten Bebauungsplanänderung sollen im vorbeschriebenen Änderungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 die dort getroffenen Festsetzungen „Wohnen“ und „öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten“ in einem Teilbereich angepasst und neu festgesetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. B4 „An den Schwabachauen“ erforderlich.

8.2 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000 Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) bestehen nicht.

ENTWURF

Die vorstehende Prüfung hat ergeben, dass keine Kriterien der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entgegenstehen. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – sind somit gegeben.

9. Weitere Informationen zum Verfahren

9.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B4 „An den Schwabachauen“ wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind nicht zu treffen. Bei Bebauungsplänen im Beschleunigten Verfahren gelten die in diesem Rahmen zu erwartenden Eingriffe nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand. Die Grundstücke werden regelmäßig gepflegt, damit Sukzession verhindert wird und auch keine Ansiedlung von zu schützenden Pflanzen oder Tieren erfolgt.

Im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen wird auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

ENTWURF

10. Kosten

Für die Wohnbaufläche wurde bereits am 01.12.2022 ein Kaufvertrag mit der Beil Baugesellschaft mbH abgeschlossen, welche die im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück entstehenden Kosten trägt.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Spielgeräten wurden im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes betrachtet.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. B4 „An den Schwabachauen“ – 1. Vorhabenbezogene Änderung

Stand 23.10.2023 – ND

Aufgestellt: Heilsbronn, den ……..

……..	……..
Beil Baugesellschaft mbH	Stadt Heilsbronn
i.A. Dipl. Ing. Nanna Drießlein	Dr. Jürgen Pfeiffer
Architektin, Stadtplanerin	1. Bürgermeister

ENTWURF

II Bestandteile des Bebauungsplanes

1. zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung
2. vorliegende Begründung gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

X:\03_Projekte\HB_Weiterndorf Schwabachauen\03_Planer\VE7010_Bebauungsplan\33_Planung\334_Entwurf Begründung\VE7010_334_231018_ND_Begründung zur Billigung_e.docx