

**Stadt Heilsbronn
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. B 3

**Wohnbauflächen „Am Lehrfeld“
in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn**

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

31. Mai 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	7
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	8
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
	Allgemeines	9
	Topographie	9
	Verkehrerschließung	9
	Ver- und Entsorgung	9
	Denkmäler	9
	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	9
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	11
	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastungen	12
	Oberflächennahe Geothermie	12
	Immissionen	12
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes, Erschließungskosten	12
6.	Bebauung	13
	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
	Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	15
	7.1 Erschließung und Verkehr	15
	7.2 Entwässerung	17
	7.3 Versorgung	17
	7.4 Abfallentsorgung	18
8.	Denkmalschutz	18
9.	Grund- und Oberflächenwasser	19
10.	Vorbeugender Brandschutz	19
11.	Immissionsschutz	20
12.	Altlasten sowie Kampfmittelbelastung	21
13.	Grünordnung	21
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	22
15.	Überregionale Planung	23
16.	Hinweise	24
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	25

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Heilsbronn beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Weißenbronn neue Wohnbauflächen zu erschließen. Hierzu soll am Nordrand von Weißenbronn in einem für Weißenbronn angemessenen Maßstab ein bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzter Teilbereich als neue Siedlungsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung in das Siedlungsgebiet von Weißenbronn einbezogen werden.

In Heilsbronn wurde in den vergangenen beiden Jahren auch in den Ortsteilen eine erhöhte Nachfrage nach zusätzlichen Bauland für Wohnbaunutzungen festgestellt. Insbesondere in Weißenbronn, als größtem Ortsteil von Heilsbronn mit 561 Einwohnern (Stand 30.09.2016) wurde eine weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach Fläche zur Entwicklung für Wohnnutzungen festgestellt. Bisher konnten diese Nachfrage durch Innenverdichtungs- und Nachnutzungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Weißenbronn abgebildet werden.

Zwischenzeitlich ist jedoch festzustellen, dass eine weitere Nachfragebefriedigung durch entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung nicht mehr umsetzbar ist. Vorhandene Interessenten wenden sich vermehrt mit dem Wunsch nach Bauland in Weißenbronn an die Stadt Heilsbronn. Aktuell kann aber auch die Stadt Heilsbronn im Bereich der bestehenden Siedlungsstrukturen keine Grundstücke für eine unmittelbare Befriedigung der bestehenden Nachfragen zur Verfügung stellen.

In Rahmen mehrerer Diskussionen in den Gremien der Stadt Heilsbronn hat sich diese daher grundsätzlich mit der Frage nach einer Entwicklung zusätzlicher Baulandflächen zu Wohnbaunutzungen in Weißenbronn beschäftigt. Es wurde das Für und Wider zusätzlicher Wohnbauflächen in den Ortsteilen diskutiert und dabei auch die zu erwartende demographische Entwicklung in den Ortsteilen, die bestehende Bevölkerungsentwicklung in Heilsbronn allgemein, die Wünsche der Bevölkerung aus Weißenbronn sowie insbesondere auch die Topographie und die naturräumlichen sowie landschaftlichen Gegebenheiten einbezogen.

In der Abwägung wurde im Ergebnis mehrheitlich die Notwendigkeit festgestellt, neben der Siedlungsentwicklung im Kernort auch die Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen, insbesondere in Weißenbronn, zu sichern, da die Ortsteile eine wichtige Bedeutung für die bestehenden ländlichen Strukturen in Heilsbronn besitzen und die Sicherung dieser örtlichen Strukturen von großer Bedeutung für Heilsbronn ist.

Der Bedarf wurde für Weißenbronn aufgrund der vorhandenen Nachfrage mit 8 – 12 Bauplätzen prognostiziert

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Weißenbronn ergibt sich vorrangig durch die weiterhin bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. Es zeigt sich, dass für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Weißenbronn innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen kaum bis keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben sind. Einhergehend damit besteht die Gefahr, dass hierdurch ein Wegzug der jungen Bevölkerungsschichten aus dem Ortsteil in umliegende Orte erfolgt. Dies ist jedoch mit negativen Auswirkungen auf die Entwicklung von Weißenbronn selbst sowie die Ortsteile insgesamt verbunden. Die bestehenden Dorfgemeinschaften werden geschwächt und auch der bestehende lokale Zusammenhalt zwischen den Generationen in seiner Funktion beeinträchtigt. Mittelfristig besteht hiermit die Gefahr einer Verstärkung der bereits bestehenden demographischen Entwicklung hin zu einer älter werdenden Bevölkerung in den Ortsteilen.

Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist aber von großer Bedeutung für die Stadt Heilsbronn, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie der Ortsteile an sich zu gewährleisten. Da die Entwicklung privater „Restfläche“ in Weißenbronn stagniert hat sich die Stadt Heilsbronn in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, eine im städtischen Eigentum befindliche Fläche am Nordrand von Weißenbronn im Sinne der Sicherung der guten Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen in Weißenbronn als Wohnbauflächen zu entwickeln. Ein Verzicht auf die Planungen – als alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche - ist aus Sicht der Stadt Heilsbronn in Abwägung aller Belange nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Weißenbronn anzusehen, da hiermit keine positive Gesamtentwicklung für Weißenbronn zu erwarten wäre.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten in Weißenbronn
- Schaffung von lokaler Aufenthaltsqualität für die Anwohner, insbesondere Kinder
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung

Alternative Planungsstandorte

Im Vorfeld der Planungen wurde durch die Stadt Heilsbronn eine Überprüfung von Weißenbronn auf mögliche alternative, u. U. besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorrangangebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Überprüfung erfolgte auf Basis des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen sowie bekannten Leerständen und Brachflächen in Weißenbronn.

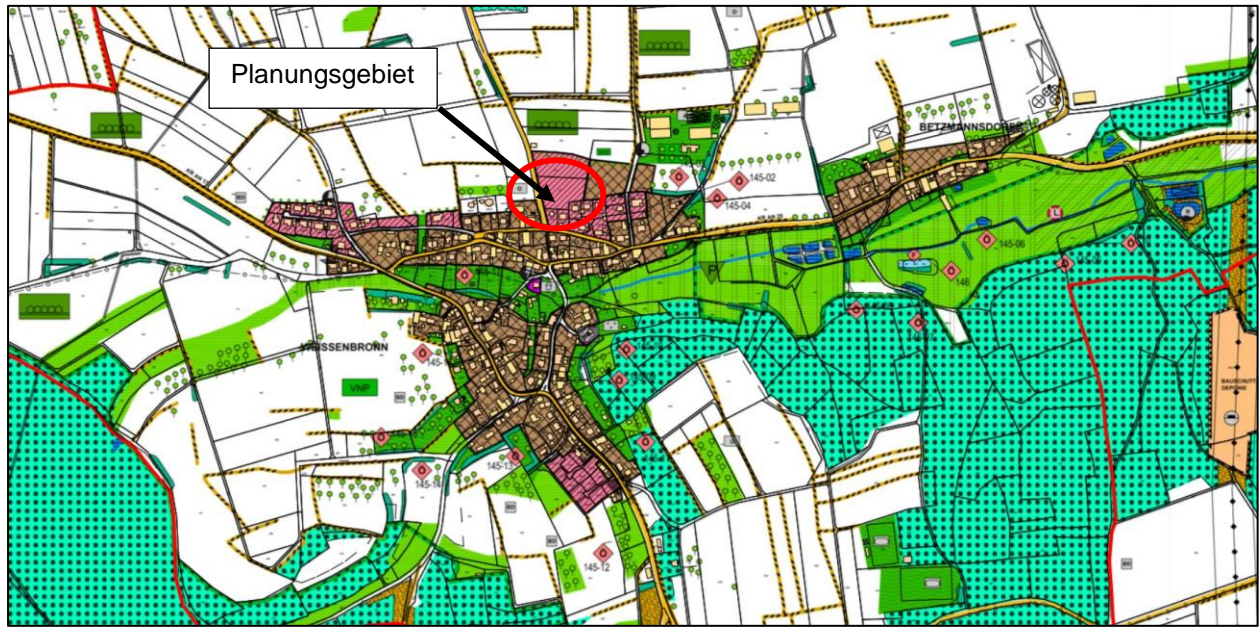
Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Weißenbronn aufgrund der bestehenden topographischen Situation natürliche Beschränkungen gegeben sind. Die Siedlungsstrukturen sind gekennzeichnet durch eine Entwicklung an Terrassen der Hänge der Zuläufe zum Weißenbronner Bächlein sowie einer dazwischen befindlichen schwach geneigten „Vorlandfläche“ der Zuläufe im Zentrum des Ortes.



Darstellung Umfeld Weißenbronn mit Topographie © Bayerische Vermessungsverwaltung

Diese Siedlungsentwicklung wurde entsprechend auch im Flächennutzungsplan für Weißenbronn abgebildet. Die bereits bebauten Flächen sind dort als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Talraum zum Weißenbronner Bächlein ist im Sinne der naturräumlichen Funktion als Grünzone dargestellt und ist dementsprechend von Bebauung freizuhalten. Neben potentiellen Innentwicklungsmöglichkeiten sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn aus dem Jahr 2005 für Weißenbronn am Nordrand zwei Flächenbereiche als Wohnbauflächen und ein weitere Teilbereich als gemischte Bauflächen dargestellt. Das hier zur Überplanung vorgesehene Planungsgebiet befindet sich innerhalb dieser als Wohnbauflächen gekennzeichneten Bereiche. Der westliche als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche wurde zwischenzeitlich bereits entwickelt und steht daher nicht mehr für eine Entwicklung zur Verfügung.

Seitens der Stadt Heilsbronn wurde somit bereits langfristig eine Entwicklungsmöglichkeit hauptsächlich nach Norden vorgesehen. Weitere alternative Entwicklungsflächen, neben Nachverdichtungsflächen innerhalb von Weißenbronn, werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Restriktiv wirken sich hierfür im Besonderen die Hanglänge des Ortes und sowie die umgebenden Waldflächen sowie die in der Abwägung auf die Siedlungsentwicklung aus. Entwicklungen insbesondere im südlichen Teil von Weißenbronn wären grundsätzlich mit einem höher zu bewertenden Eingriff in Natur und Landschaft verbunden und sind somit in Abwägung aller Belange nicht zu bevorzugen. Entwicklung in dieser Richtung scheidet somit in Abwägung aller Belange aus.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn für © Stadt Heilsbronn

Seitens der Stadt Heilsbronn wurde aufgrund dieser Randbedingungen zunächst innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Bereichen von Weißenbronn eine Prüfung auf mögliche Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten vorgenommen. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass neben der bereits erfolgten Nachverdichtung und Nachnutzung zwar an einigen Stellen im Ortsbereich noch Potentiale für weitere Nachverdichtung und Nutzung von unbebauten Flächen gegeben wären, diese jedoch aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen weder kurz- noch mittelfristig realisierbar sind. Sämtliche grundsätzlich für eine weitere Nachverdichtung als geeignet anzusehende Flächen im Bereich von Weißenbronn befinden sich in privatem Besitz. Insgesamt kann im Bereich von Weißenbronn von einem Potential von 3-4 Bauplätzen für Wohnhäuser ausgegangen werden. Diese Flächen stehen aber aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

Innerhalb der mittels Bebauungsplanung bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Entwicklungsflächen von Weißenbronn ist grundsätzlich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 an der Sonnenstraße noch ein Baugrundstück innerhalb einer als Dorfgebiet „MD“ festgesetzten Fläche verfügbar. Auch diese Fläche befindet sich aber im privaten Besitz und steht aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Alle weiteren mittels Bebauungsplan entwickelten Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut.

Relevante Leerstände oder Hinweise auf die Aufgabe der Nutzung bestehender baulicher Anlagen lassen sich in Weißenbronn aktuell ebenfalls nicht finden, so dass Nachnutzungspotentiale unter den aktuellen Rahmenbedingungen in Weißenbronn nicht festzustellen sind. Vielmehr ist festzustellen, dass Weißenbronn aktuell als vitaler, prosperierender Ortsteil anzusehen ist, welcher in den vergangenen Jahren durch die vorrangig erfolgten Nachverdichtungsmaßnahmen städtebaulich den dörflichen Charakter bewahrt und weiterentwickelt hat. Weitergehende Potentiale der Innenentwicklung und Nachverdichtung sind daher in Abwägung aller Belange innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen in angemessener Größenordnung für Weißenbronn nicht feststellbar.

Im Weiteren wurde daher in Abwägung aller Belange zur geordneten Entwicklung von Weißenbronn eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Siedlungsgebiet des Ortes durch die Stadt Heilsbronn angestrebt. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, da hiermit der sich abzeichnenden weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Weißenbronn Rechnung getragen werden kann und ein Beitrag zur Sicherung der gut gemischten Bevölkerungsstrukturen in Weißenbronn geleistet werden kann.

Vorrangig wurde dabei die im Flächennutzungsplan am Nordrand von Weißenbronn für eine weitere Siedlungsentwicklung bereits dargestellten Flächen in die Abwägung einbezogen. Aufgrund des vorab ermittelten Bedarfs für Wohnbauflächen schieden die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen westlich und östlich des Lehrwegs in Abwägung aller Belange aus, da zum Zeitpunkt dieser Planungen keine hinreichend konkreten Planungen oder Anfragen für gewerbliche Nutzungen erkennbar waren. Die Entwicklung von gemischten Bauflächen stellt somit kein geeignetes Planungsinstrument für die städtebaulichen Erfordernisse dar. Aufgrund der Nähe zum nordöstlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb können zudem zunächst gegenseitige Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, so dass die Entwicklung der gemischten Bauflächen auch aus diesem Grund ausschied.

Im Ergebnis verbleibt somit für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Weißenbronn nur der östlich der GV-Straße nach Weiterndorf im Flächennutzungsplan befindliche und bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Bereich. Die als Wohnbaufläche dargestellte Fläche umfasst ca. 1,0 ha. Aufgrund der als Rahmenmaßgabe vorgenommenen Definition von 8-10 Bauplätzen wurde im Weiteren eine Begrenzung auf das südliche Flurstück, welches an die bestehenden Siedlungsstrukturen anschließt vorgenommen, da hiermit die Nachfrage hinreichend bedient werden kann und zudem übermäßige Eingriffe in Natur und Landschaft und eine im nördlichen Teil als Biotop kartierte Streuobstbaumwiese vermieden werden können. In der Abwägung ist die vorrangige Eignung der nun überplanten Fläche zu dem aufgrund der weitestgehend als eben zu betrachtenden Topographie, der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der damit einhergehenden geringen landschaftlichen Bedeutung und die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeit festzustellen.

Im Ergebnis ist in der Abwägung aller Belange daher festzustellen, dass der nun überplante Bereich unter der besonderen Würdigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie der bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzung am besten geeignete ortsverträgliche Entwicklungsfläche darstellt.

Alternative Entwicklungskonzepte

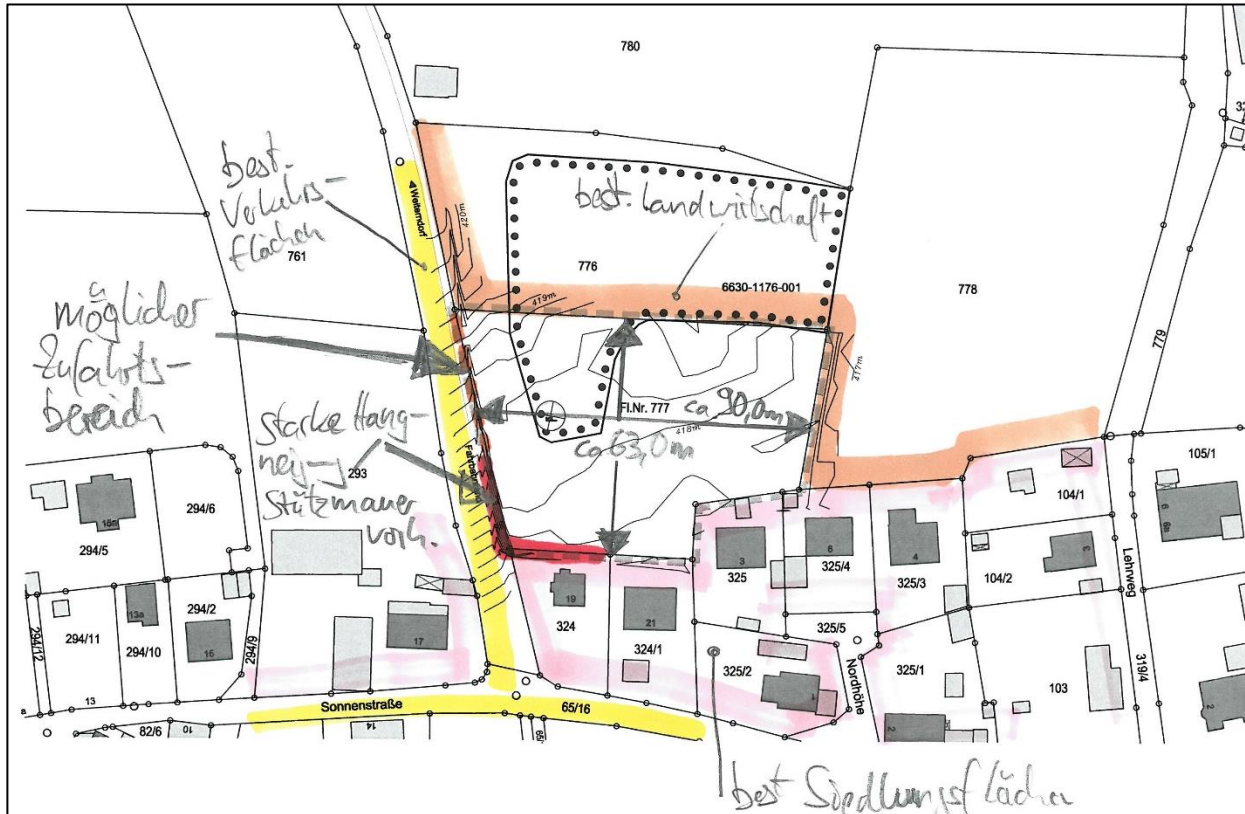
In die weiteren Planungsschritte zur Bauleitplanung wurden in die Abwägung für die Entwicklung der vorliegenden Flächen mögliche Planungs- und Erschließungsansätze für die zu überplanende Fläche einbezogen.

Es zeigte sich dabei, dass aufgrund der bestehenden Baustrukturen im Süden und der landwirtschaftlichen Nutzungen im Osten und Norden eine Erschließung des Planungsgebietes nur von Westen, mit Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße Weiterndorf - Weißenbronn möglich ist. Als weitere Einschränkung zeigt sich, dass aufgrund der Topographie und den vorgenommenen Abgrabungen mit errichteten Stützmauern südlich des Planungsgebietes eine Anbindung nur in der nördlichen Hälfte der westlichen Planungsgrenze möglich ist.

Die zu überplanende Fläche besitzt eine Breite von max. ca. 63 m und eine Länge von gemittelt ca. 90 m so dass für die weiteren Überlegungen zur Erschließung und Beplanung des Geländes eine Ringschließung aufgrund der geringen zur Überplanung verfügbaren Flächen ausscheidet. Eine Durchbindung nach Osten wurde in die langfristigen Erschließungsüberlegungen einbezogen, kann aber kurzfristig nicht realisiert werden, so dass zur Erschließung des Planungsgebiets nur eine einzige Zufahrt von Westen her möglich ist.

Für die Bebauung des Planungsgebietes mit Wohnnutzungen wird in Weißenbronn aufgrund der vorhandenen Nachfragen in Abwägung aller Belange eine Entwicklung von Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser präferiert. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau ist in Weißenbronn als gering anzusehen, so dass für die Planungen zum Baugebiet eine Teilung in geeignete Flächen für Einzel- und Doppelhausgrundstücke berücksichtigt wurde.

Im Ergebnis ergibt sich hieraus die Notwendigkeit für das Planungsgebiet eine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Entsorger vorzusehen, da die GV-Straßen als ungeeignet für die Bereitstellung der Abfallfraktionen anzusehen ist. Im Planungsgebiet war daher eine entsprechende Wendemöglichkeit einzuplanen. Aus städtebaulicher Sicht sollte dieses verkehrstechnische Erfordernis positiv für die Gestaltung des Quartiers herangezogen werden und die notwendige Wendemöglichkeit als Quartiersplatz genutzt werden.



Skizze mit relevanten Randbedingungen für die Planung

In der Addition dieser Randbedingungen aus verkehrstechnischer sowie planerischer Sicht zeigte sich im Ergebnis, dass zu der nun vorliegenden Planungen keine alternativen Entwicklungskonzepte möglich sind, welche eine städtebaulich verträglicher Entwicklung der Flächen gewährleisten würde. Zudem zeigte sich, dass die Planungen eine gute innere Gestaltung ermöglicht, eine gute Einbindung in das städtebaulich, landschaftliche Umfeld sicherstellt, eine sichere Verkehrserschließung ermöglicht, die Ver- und Entsorgung geeignet regelt und mittelfristig auch eine maßvolle Weiterentwicklung nach Osten nicht ausschließt. Der Eingriff in Natur und Landschaft konnte mit dem vorliegenden Planungskonzept bestmöglich minimiert werden.

In der Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Fläche im Planungsgebiet dar. Die Planung ist zudem aus Sicht der Stadt Heilsbronn als angemessene Gestaltung und maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen für Weißenbronn anzusehen und somit als Orts- und landschaftsverträglich anzusehen.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2016 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Weißenbronn anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Weißenbronn, Ortsteil von Heilsbronn.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch angrenzende Verkehrsflächen der GV-Straße Weißenbronn - Weiterndorf
- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen und die Siedlungsstrukturen von Weißenbronn
- im Süden: die Siedlungsstrukturen von Weißenbronn
-

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes B3 Wohnbauflächen „Am Lehrfeld“ zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 777, Gemarkung Weißenbronn.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Wohnbauflächen erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines

Die Stadt Heilsbronn wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Im Rahmen der aktuell in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung des LEP ist eine Aufstufung Heilsbronn zum Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbronn – Neuendettelsau – Windsbach vorgesehen.

Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP 2013 angepasst. Heilsbronn ist im Regionalplan als Unterzentrum bestimmt. Für den Ortsteil Weißenbronn und das vorliegende Planungsgebiet sind keine konkreten regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem leicht nach Südosten geneigten Gelände. Von Nordwesten nach Nordosten fällt das Gelände um ca. 1,25 m.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nicht erschlossen. Am Westrand schließt an den Geltungsbereich die Gemeindeverbindungsstraße Weißenbronn – Weiterndorf an. Zurzeit existiert von der GV-Straße eine Feldzufahrt ins Planungsgebiet.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind weder im Planungsgebiet noch im Bereich der angrenzenden bestehenden Verkehrsanlagen und Siedlungsstrukturen vorhanden.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einem Abstand von ca. 150 m Luftlinie südlich in der Talstraße. Hier besteht Anschluss an die Buslinie 713 in Richtung Heilsbronn, Neuendettelsau, Roßtal, Stein und Nürnberg.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Südwestlich befindet sich in einem Abstand von ca. 110 m ein als Baudenkmal kartiertes Wohnhaus. Unter der Aktennummer D-5-71-165-95 ist dort ein ehem. Forsthaus kartiert. Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m Luftlinie ein weiteres als Baudenkmal kartiertes Wohnhaus (D-5-71-165-97). Weiter südlich befindet sich im Ortszentrum von Weißenbronn weitere Baudenkmäler sowie im Umfeld der Ortskirche ein Bodendenkmal.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 550 m ein als Siedlung der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung beschriebenes Bodendenkmal (D-5-6630-0076). Der bay. Denkmal-Atlas verzeichnet westlich und südwestlich von Weißenbronn weitere Bodendenkmäler. Der Abstand des Planungsgebietes zu diesen Flächen ist > 500 m.

Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotop

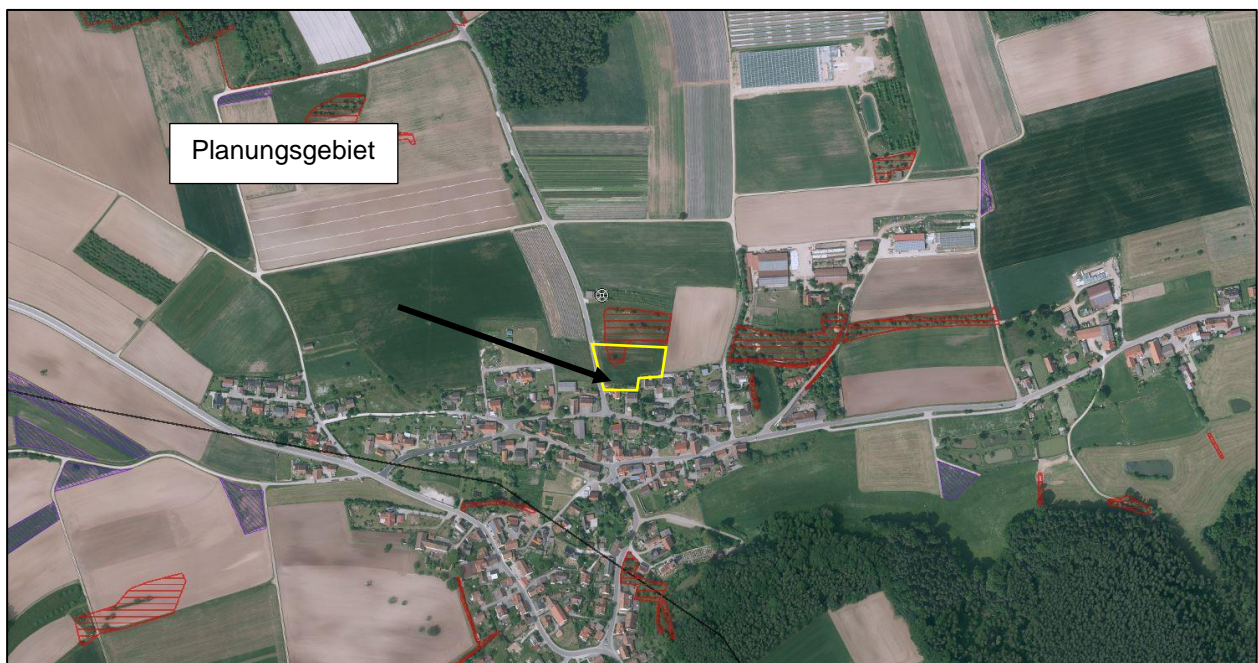
Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) ist eine Teilfläche im Nordwesten des Planungsgebietes als Teil der gem. Art. 13d Bayerisches Naturschutzgesetz als Biotop kartierten Streuobstbestände am nördlich von Weißenbronn beschrieben (6630-1176-001). Die Beschreibung des Biotops lautet wie folgt:

„Die lückigen Streuobstbestände liegen im Kuppenbereich auf leicht nach Süden geneigtem Gelände in landwirtschaftlich intensiv genutztem Umfeld. Südlich stellenweise Bebauung angrenzend, weiterhin Wege und Straßen. Teilfläche 1 ist ein schlecht gepflegter Bestand aus Apfel, Birne und etwas Walnuss mit einigen abgängigen Bäumen sowie einzelnen totholzreichen Kronen. Der Unterwuchs liegt brach und ist mesophytisch, stellenweise auch etwas nitrophytisch.“

Innerhalb des Planungsgebietes ist jedoch nur ein einzeln stehender Obstbaum innerhalb einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche festzustellen. Die weiteren Bestände des Biotops befinden sich ca. 15 m nördlich der Planungsgebietsgrenze.

Weitere biotopkartierte Strukturen befinden sich ca. 150 m östlich des Planungsgebietes mit weiteren Streuobstbeständen.



Auszug FIS-Natur Online (FIN-Web): gelb umrandet: Planungsgebiet, rot markiert: Biotopkartierte Flächen
© Bayerisches Landesamt für Umwelt, © Geobasisdaten: Bay. Vermessungsverwaltung



Bilder Planungsgebiet aus dem Juli 2017 (eigene Aufnahmen) - Links: Übergang Planungsgebiet zu Streuobstbaumbestand nördlich, rechts: Planungsgebietsflächen mit einzeln stehendem Obstbaum

Das Planungsgebiet selbst ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Der einzeln stehende Obstbaum ist in die landwirtschaftliche Nutzung integriert. Der Zustand des Obstbaumes ist als gut einzustufen, Hinweise auf Spalten oder Höhlen im Gehölz liegen nicht vor. Im südlichen Randbereich kennzeichnen, außerhalb des Planungsgebietes, weitere Gehölzbestände den Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen von Weißenbronn.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen von Weißenbronn gekennzeichnet. Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a Hainsimsen-Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- der Risikoräumen.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 3,0 km Luftlinie westlich des Planungsgebietes.

Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen.

Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerflächen der Güte IS 5V (lehmige Sande der Verwitterungszone) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 36-30 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Mit den Pächtern und/oder Bewirtschaftern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen für die Auflösung bestehender Verträge, ggf. Ersatzflächen und Ausgleichsleistungen zu treffen.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es werden jedoch in Abhängigkeit der genauen Grundstückslage im Planungsgebiet und Gründungstiefe ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Tieferführung) erforderlich. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Südlich des Planungsgebietes befinden sich hangabwärts im Ortskern von Weißenbronn in einem Abstand von ca. 225 m Luftlinie die Zuläufe zum Weißenbronner Bächlein.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Angaben zur Sickerwasserrate für Erdwärmekollektoren lassen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse jedoch auf eine unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet schließen. Es kann daher nach den aktuellen Erkenntnissen nicht davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerungsanlage zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Umfeld mit einem, ggf. gedrosselten, Überlauf und Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ausgestattet werden muss.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich dem Grundwasser-Leiter/Geringleiter mit mäßigen bis geringen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Blasensandsteins zugeordnet. Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist jedoch aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 60 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,0 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 100- 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Immissionen

Nördlich und östlich grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Westlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße Weißenbronn – Weiterndorf an. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastung auf der Gemeindeverbindungsstraße nicht mit einer Überschreitung der relevanten Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Grundsätzlich gilt aber, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Gemeindeverbindungsstraße kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

Südlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Weißenbronn mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeinnutzungen, Landwirtschaft) sind zu dulden.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Hiermit soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Wohnbaufläche in Weißenbronn geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Weißenbronn und der guten Durchmischung der Altersstrukturen in Weißenbronn geleistet werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	0,51 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha	17,7 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca.	0,42 ha	82,3 %

5.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans, geschätzt, wie folgt dar:

Abwasseranlage	ca. 175.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 150.000,-- Euro
Wasserversorgung	45.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordrand von Weißenbronn, Ortsteil von Heilsbronn getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet anzusehen.

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,7 entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Garagen, Carports und Stellplätze festgestellt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 50 m², gemessen bezogen auf die Außenmaße der fertigen baulichen Anlage, nicht überschreitet. In diesem Fall werden auch die zugeordneten Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätze nicht auf die GRZ angerechnet. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten. Hierzu trägt auch die Festsetzung der versickerungsfähigen Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten bei.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet.

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Planungsgebiet eine max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 Nr. 6 auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

Die Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht in Abwägung aller Belange erforderlich, da hiermit eine der Lage am Ortsrand von Weißenbronn angemessene Bebauung sichergestellt werden soll. Im Planungsgebiet soll vorrangig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern entwickelt werden, da anderweitige höher verdichtete Wohnbauformen der Lage am Ortsrand von Weißenbronn nicht angemessen gerecht werden würde. Mit der Festsetzung wird diese Entwicklung sichergestellt, gleichzeitig beispielsweise aber auch die zusätzliche Einrichtung einer eigenständigen Einliegerwohnung innerhalb der Wohngebäude hinreichend gewährleistet.

Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als eigenes Wohngebäude.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Geh- und Radwegen) einen Abstand zwischen 3,00 und 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden im Umfeld des Planungsgebietes ein. Hiermit werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätzen, Carports und Garagen ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig ist. Diese Festsetzung dient der geordneten Gestaltung des Quartiers, da aus städtebaulicher Sicht ansonsten negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Quartiers mit klaren Strukturierung zwischen Bauflächen für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen (zu den gem. der BayBO auch Stellplätze gehören) sowie privaten Grünflächen und öffentlichen Bereichen nicht ausgeschlossen werden können.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe um max. 1,50 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden.

Aus städtebaulichen Gründen wird für des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel das Planungsgebiet für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist in Abwägung aller Belange nicht für andere Arten der Bebauung (bspw. Kettenhäuser, etc.) als geeignet anzusehen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Einhaltung der der Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Das Gelände im Planungsgebiet wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Die Abstandsflächen sind dementsprechend auf das neu festgelegte Gelände und der daraus sich ergebenden Höhenlage zu beziehen.

Dachgestaltung

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden Maßgaben über die zulässigen Dachformen getroffen. Demnach dürfen die Hauptgebäude nur mit den Dachformen Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach und Zeltdach errichtet werden. Die Errichtung von Hauptgebäude mit Flachdach oder Pultdach wird ausgeschlossen, da diese Dachformen im städtebaulichen Umfeld nicht vorkommen und somit als negative für die Entwicklung des städtebaulich, landschaftlichen Umfeldes anzusehen sind.

Für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird in Abweichung hierzu eine Errichtung als Satteldach, Pultdach bis max. 10° Dachneigung oder als Flachdach (bspw. Fertiggarage) zugelassen, die diese Anlagen aufgrund ihrer weitergehenden Bestimmungen als untergeordnet für das Landschafts- und Ortsbild anzusehen sind.

Zur ortsverträglichen Einbindung in das Umfeld werden desweiteren Maßgaben zur Gestaltung von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen. Im Sinne der guten Gestaltung und Anpassung an den Bestand werden Maßgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen getroffen.

Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

Garagen und Stellplätze

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Die Stadt Heilsbronn verfügt über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung). Diese ist in der aktuellen Fassung (zurzeit 08.12.2016) für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung anzuwenden. Die Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von Garagen und Carports getroffen. Insbesondere wird eine max. zulässige Wandhöhe festgesetzt um die orts- und nachbarschaftsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für die Zufahrtsbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen wird die wasserdurchlässige Ausführung festgesetzt. Hiermit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet geleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung und max. Größe von baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzt. Es werden zur Gewährleistung eines städtebaulich verträglichen Ortsbildes Maßgaben zur Höhenentwicklung und Ausführung getroffen.

Als bauliche Nebenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere Gartenhäuser und ähnliches verstanden.

Die Fläche der sonstigen Nebenanlagen wird im Sinne der Minimierung der Versiegelung der verbleibenden Grün- und Freiflächen auf max. 12 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich bis zu einer Größe von max. 1,00 m² als unbeleuchtete Anlage zulässig. Beleuchtete Anlagen sind grundsätzlich unzulässig, da hieraus negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Aus Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für den Verkehr auf den angrenzenden Straßen entstehen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Weißenbronn – Weiterndorf. Weitergehende äußere Anbindungen sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Die Anbindung erfolgt im Westen des Planungsgebietes. Die notwendigen Sichtweiten für die Einmündung des neuen Baugebietes in die Gemeindeverbindungsstraße sind sichergestellt. Die Verkehrsbelastungen auf der Gemeindeverbindungsstraße lassen die Einbindung aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ohne die Errichtung einer Linksabbiegerspur zu. Im Zuge einer verkehrsrechtlichen Anordnung soll im Nachgang zum Bauleitplanverfahren zudem die Ortstafel an der nördlichen Zufahrt von Weißenbronn nach Norden versetzt werden.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit auf der Gemeindeverbindungsstraße gewahrt, die geplante Anbindung kann in Abwägung aller Belange als vertretbar angesehen werden.

Andere Anbindungen scheitern aufgrund der topographischen Verhältnisse, der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung sowie dem deutlich höheren Landverbrauch, was in Abwägung aller Belange abzulehnen ist.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße von Westen nach Osten im Geltungsbereich hergestellt. Grundsätzlich soll mit dieser Erschließungsstraße die mögliche Fortführung des Baugebietes nach Osten ermöglicht werden.

Im Zentrum des Planungsgebietes wird ein kleiner Quartiersplatz als Verkehrsanlage angelegt. Dieser wird mit einer zentralen Grünfläche und Baumpflanzungen gestaltet. Der Quartiersplatz dient zum einen der Sicherstellung der Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Entsorger, soll auf der anderen Seite aber insbesondere auch als öffentlicher Aufenthaltsraum für die Bewohner und Treffpunkt dienen.

Die neue Straße wird mit einer Breite von 5,00 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer gestaltet. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße werden unmittelbare Ein- und Ausfahrten der Grundstücke auf die Gemeindeverbindungsstraße mittels Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ein- und Ausfahrten sind grundsätzlich nur von der untergeordneten neuen Erschließungsstraße aus zulässig.

Für die Baugrundstücke südlich der neuen Erschließungsstraße werden zudem aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung Einfahrtsbereiche definiert. Dies dient der geordneten Strukturierung des Planungsgebietes und der geplanten Verkehrsanlage im Planungsgebiet.

Die Straßen im Planungsgebiet sollen nach aktuellem Planungsansatz als Tempo 30 Zonen entwickelt werden.

Ruhender Verkehr

Auf die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird aufgrund der geringen Dimension der neu zu erschließenden Wohnbauflächen in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Besucher der Bewohner des Planungsgebietes im Regelfall aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Baugrundstücke auf diesen selbst ihre Fahrzeuge noch abstellen können.

Ggf. kann bei der geplanten Breite der Verkehrsanlage an geeigneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum ein weiteres Abstellen von Fahrzeugen erfolgen. Die erforderlichen Mindestdurchfahrtsbreiten für Rettungsfahrzeuge sind dabei zu berücksichtigen.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn in aktueller Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Innerhalb des Planungsgebietes ist mit dem als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgeführten Verkehrsraum eine hinreichend sichere Geh- und Raderschließung gewährleistet.

Die weitere Gehwegerschließung in den Ort Weißenbronn kann nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden. Ursächlich hierfür ist die Tatsache, dass auch im weiteren städtebaulichen Umfeld des bebauten Siedlungszusammenhangs von Weißenbronn bisher keine eigenständigen Gehwege vorhanden sind, sondern lediglich die Straßenräume als Verkehrsraum für alle. Es bedarf daher eines Gesamtkonzeptes zur Entwicklung der fußläufigen Erschließung des nördlichen Teils von Weißenbronn, in welches auch eine gesonderte Gehwegeerschließung des Planungsgebietes mit einbezogen wird. Diese Entwicklung kann jedoch nur mittelfristig erfolgen.

Das Gefährdungspotential im aktuellen Ausbauzustand ist, insbesondere unter Beachtung der geplanten Verlegung der Ortstafel, als noch vertretbar zu erachten. Die fußläufige Erschließung ist somit als hinreichend gegeben anzusehen.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der im Ort befindlichen Haltestelle noch in hinreichender Entfernung erreichbar. Die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV – Haltestelle ist in Abwägung aller Belange voraussichtlich in Weißenbronn nicht zu erwarten.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. Der letzte bestehende Anschluss an die vorhandene Ortsentwässerung befindet sich westlich der Flurnummer 324 in der Gemeindeverbindungsstraße nach Weiterndorf. Dort befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300.

Die Entwässerung des Planungsgebietes soll den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Im Ortsnetz von Weißenbronn liegt jedoch ein Mischwasserentwässerungssystem vor, sodass in Abwägung aller Belange und aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Planungsgebietes das Planungsgebiet ebenfalls im Mischwassersystem entwässert wird. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist zudem nicht davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes möglich sein wird.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und Nutzungen zulassen, vorrangig örtlich zu versickern. Im Übrigen darf der Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. Zudem ist aus Gründen der Minimierung des Oberflächenwassereintrags in die Entwässerungsanlage eine verpflichtende Herstellung einer Zisterne mit 3 m³ Dauerstau je Grundstück aufgenommen. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser soll so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Der Überlauf der Zisterne darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse sowie die bestehenden Belastungen im Ortsnetz von Weißenbronn in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen. Ggf. wird zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld im Planungsgebiet ein Rückstauvolumen mit Drosselung im Bereich der neuen Erschließungsstraße hergestellt.

Die Erschließungsplanung wird mit den Fachbehörden abgestimmt und die erforderlichen Anträge für die Ableitung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen, historische Kanäle) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden Bahnflächen entwässern. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netz AG. Für die geplanten Nutzungen ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet notwendig. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes ist aktuell nicht vorhanden. In Abwägung aller Belange wird auf eine entsprechende Erschließung verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Einfamilienhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Im Planungsgebiet sind aktuell keine entsprechenden Leitungen vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Der geplante zentrale Quartiersplatz wird so ausgeführt, dass eine Befahrung mit typischen Fahrzeugen der Entsorger gewährleistet ist. Somit können die Entsorgungsfahrzeuge das Planungsgebiet von Westen her anfahren und innerhalb des Planungsgebietes wenden. Die Verkehrsanlage östlich des zentralen Quartiersplatzes ist nicht vollumfänglich für die Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge geeignet, da hier aus planerischen Gründen keine Wendemöglichkeit mehr vorgesehen ist. Den dortigen Bewohnern wird daher auferlegt, die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien öffentlich befahrbaren Straßen bereitzustellen. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden. Die Entfernung beträgt ca. 25 m, so dass diese Maßgabe im Rahmen der Abwägung der Belange insbesondere aufgrund der im Verhältnis geringen Nutzung also vertretbar zu erachten ist.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 04.04.2017

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal. Durch die privaten Bauherrschaften sind im Rahmen des Entwässerungsantrags nachvollziehbar die Gründe für den Anschluss an den Oberflächenwasserkanal und den Verzicht auf der örtliche Versickerung darzulegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Heilsbronn beträgt ca. 2,4 km, zur Feuerwache der Feuerwehr in Weißenbronn ca. 500 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stunden kann voraussichtlich sichergestellt werden. In der neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und im Planungsgebiet mindestens eine zusätzliche Wasserentnahmestelle in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Erschließungsstraße sowie eine neue Stichstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeugen am Ende der Stichstraße ist voraussichtlich nicht möglich.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Weißenbronn an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

11. Immissionsschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Lärmimmissionsschutz:

Die Immissionsauswirkungen auf das Planungsgebiet aus dem Verkehr auf der Gemeindeverbindungsstraße Weißenbronn – Weiterndorf wird in Abwägung aller Belange aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastungen als hinreichend verträglich erachtet. Es ist nach planerischer Ermessen nicht davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV.) im Planungsgebiet durch die Verkehrsbelastungen auf der Gemeindeverbindungsstraße überschritten werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. notwendiger Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird den späteren Grundstückseigentümern des Planungsgebietes auferlegt, eine mindestens 2-reihige Hecke entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenzen zu pflanzen. Es werden Maßgaben zur Gestaltung und Pflege getroffen sowie Vorschläge für die Bepflanzung und ein Pflanzschema gemacht. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Randeingrünung wird privatrechtlich im Rahmen der Kaufverträge für die Grundstücke geregelt und die Einhaltung durch die Stadt Heilsbronn überwacht.

Gem. Biotopkartierung sind Teile des Planungsgebietes als Teil eines Streuobstbestands kartiert. In der Realität ist festzustellen, dass auf den Flächen des Planungsgebietes lediglich noch ein alter Obstbaum (Alter mind. ca. 30 Jahre) vorzufinden ist. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen dem einzelnen Obstbaum und den bestehenden weiteren Obstbaumbeständen nördlich des Planungsgebietes, wie durch die Darstellung im FIN-Web zunächst zu vermuten, insbesondere im Sinne einer Biotopvernetzung, ist nicht festzustellen. Vielmehr ist der Obstbaum als Solitärgewächs zu betrachten. Eine Biotopfunktion des Obstbaumes sowie der weiteren im Planungsgebiet dargestellten Flächenbereiche des Biotops ist auch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht festzustellen. In Abwägung aller Belange wurde daher durch die Stadt Heilsbronn eine Überplanung der Fläche, trotz der Biotopdarstellung als vertretbar erachtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die tatsächlich als Biotop zu erachtenden Streuobstbestände nördlich des Planungsgebietes sind nicht zu erwarten.

In Abwägung aller Belange wird daher für den einzeln stehenden Obstbaum die Rodung grundsätzlich zugelassen. Es wird empfohlen bei den weiteren Planungen den Erhalt des Baumes zu ermöglichen, jedoch kann aufgrund der notwendigen Straßenplanungen bereits beim Bau der Verkehrsanlage ein Eingriff in den Wurzelraum mit schädigenden Folgen nicht ausgeschlossen werden, so dass die Rodung zugelassen wird. Ein Verzicht auf die Rodung würde die Erschließungsmaßnahme unverhältnismäßig erschweren, so dass diese in Abwägung aller Belange zugelassen wird. Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung werden seitens der Stadt Heilsbronn im Zentrum des geplanten Quartiersplatzes zwei neue Obstbäume als Hochstämme vorgesehen und somit eine Rodung bereits im Vorfeld entsprechend kompensiert. Soweit der Erhalt des Baumes aufgrund der weiteren Detailplanungen möglich ist, ist dieser während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu zählen bspw. Wurzelvorhänge, Baumschutzzäune

Der geplante Quartiersplatz wird im Zentrum durch eine gestaltete Grünfläche mit zuvor genannten Baumpflanzungen als Aufenthaltsraum für die Bewohner gestaltet. Details hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Weiterhin sind zum Schutz potentiell vorhandenen Tierarten im städtebaulichen Umfeld Nachtbaustellen unzulässig. Als Nachtzeit wird in diesem Zusammenhang der Zeitraum ab Dämmerung am Abend bis zum Sonnenaufgang bestimmt.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2017 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet wirkt sich nachteilig auf den Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Besonders in Augenschein wurde während der örtlichen Begehungen der vorhandene Obstbaum im Planungsgebiet. Während der in Anlehnung an die VTA-Methode (Visual-Tree-Assessment – VTA) vorgenommen Inaugenscheinnahme des Obstbaumes konnten keine Hinweise auf Spalten oder Bruthöhlen festgestellt werden. Negative Auswirkungen sind somit voraussichtlich im Falle einer Rodung nicht zu erwarten.

Zwar wird durch den Verlust des Streuobstbaumes im Falle der Rodung das Nahrungsangebot für Vögel und Insekten im Umfeld des Planungsgebietes geringfügig reduziert, jedoch sind im Umfeld des Planungsgebietes hinreichend alternative Angebote vorhanden. Mit dem verbleibenden Streuobstbaumbestand nördlich des Planungsgebietes sind zudem deutlich attraktiver Angebote und Flächen im Umfeld vorhanden, so dass sich ggf. doch aus den Planungen ergebende Ausweichreaktionen im unmittelbaren Umfeld hinreichend kompensiert werden können.

Die Eingriffsfläche ist zudem mit ca. 0,51 ha. als gering zu erachten, so dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass keine entsprechenden Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt sind.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind unzulässig.

Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitats geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus. Die festgesetzten Heckenpflanzungen am Nordrand des Planungsgebietes können beispielsweise zur Stärkung der Biotopqualität des Streuobstbestandes nördlich des Planungsgebietes beitragen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in aktueller Fassung in Kraft getreten. Zurzeit erfolgt für Teilbereiche eine weitere Fortschreibung des LEP. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region RP 8 Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Mit der 21. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 8 an die Strukturierung und Ordnung des LEP 2013 angepasst.

Einzelne für Heilsbronn relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP 2013 erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung der Erfordernis der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und im weiteren alternative Entwicklungsflächen in Weißenbronn geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Weißenbronn zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den geplanten Änderungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], 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. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung, trotz, der Zulässigkeit der Rodung des vorhanden Obstbaumes Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zum Biotopwert der Streuobstbestände nördlich des Planungsgebietes geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Heilsbronn hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplanes Nr. B 3 Wohnbauflächen „Am Lehrberg“ in Weißenbronn Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Bau Bestimmungen können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2017 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema sowie
- die Begründung

Aufgestellt: Roßtal, den 31.05.2017
Zuletzt geändert am 19.06.2017

Heilsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister