GEMEINDE NEUSITZ
jung. vital. innovativ.

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch:

Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Steige“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Auftraggeber:	Gemeinde Neusitz v. d. Herrn 1. Bürgermeister Manuel Döhler Im Dorf 14, 91616 Neusitz
Bearbeitung:	Beil Baugesellschaft mbH Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Fassung:	Überarbeitung Entwurf Stand März 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplangebiet 4
1.1 Lage und Größe 4
1.2 Umgebung 4
1.3 Ausgangssituation, Bestandsaufnahme und Bewertung 4
1.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung 5
1.5 Denkmalschutz 5
1.6 Schutzgebiete 5
1.7 Gewässer, Starkregen 6
1.8 Vorbelastungen 6
1.9 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung 7
1.10 Sozialverträglichkeit 7
2. Bestehendes Planungsrecht, andere Planungen 8
2.1 Regionalplan 8
2.2 Flächennutzungsplan 9
2.3 Bebauungspläne 9
3. Planaufstellung, Verfahren 10
3.1 Voraussetzungen, Ziele und Zweck 10
3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB 11
4. Städtebauliches Konzept 11
4.1 Allgemeine Ziele 11
4.2 Erschließung/ Bebauungskonzept 12
5. Planinhalte, Planungsrechtliche Festsetzungen 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude 13
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 13
5.4 Abstandsflächen 13
5.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen 13
5.6 Ver- und Entsorgung, Versickerung, vorbeugender Brandschutz 14
5.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung 16
5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 16
5.9 Lärmschutzmaßnahmen 16
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften 20
6.1 Dachform, Eindeckung, Gauben, Kniestöcke 20
6.2 Einfriedungen 20

7. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen 21
7.1 Randeingrünung 21
7.2 Pflanzempfehlung für Bäume mit Standortbindung 22
7.3 Pflanzempfehlung für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen 22
7.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke 22
8. Umweltbelange - Schutzgüter 23
8.1 Schutzgut Mensch 23
8.2 Schutzgut Boden 23
8.3 Schutzgut Klima/ Luft 24
8.4 Schutzgut Wasser 25
8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz 25
8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 26
8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 27
9. Planungsdaten 27
10. weitere Informationen zum Verfahren 27
10.1 Umweltbericht 27
10.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 27
10.3 Artenschutzrechtliche Belange 28
II Anlagen 28

Gemeinde Neusitz

Die Gemeinde Neusitz liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und ist Teil des Landkreises Ansbach und der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o. d. Tauber. Die Gemeinde liegt etwa 3 km Luftlinie östlich vom Zentrum der historischen Altstadt von Rothenburg o. d. Tauber entfernt. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Schweinsdorf, Wachsenberg, Horabach, Erlbach, Södelbronn, Chauseehaus und Schafhof.

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Neusitz, ca. 450 m Luftlinie vom Rathaus entfernt und hat eine Fläche von ca. 0,5 ha. Er umfasst das Gebiet zwischen der Straße „Alte Steige“ im Süden, der Straße „Im Dorf“ im Westen und der Staatsstraße ST 2250 im Norden. Östlich schließt es an vorhandene Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 335, 336, 336/1 und 337. Er liegt im südlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes „Nr.1“ der Gemeinde Neusitz aus dem Jahr 1965.
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie dargestellt.

1.2 Umgebung

Südlich, östlich und westlich der geplanten Baufläche befinden sich die Wohnquartiere der Gemeinde Neusitz mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Einzelhauscharakter.

Weiter östlich gelegen befindet sich ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 5, 1965) mit vielfältigen Gewerbebetrieben.

An der nördlichen Plangrenze fällt das Gelände zur Staatsstraße ST 2250 ab. Die ST 2250 bildet gleichzeitig die nördliche Grenze des bebauten Ortsrandes. Die Staatsstraße führt in Richtung Westen zur der in ca. einem Kilometer Entfernung liegenden Autobahn A7 Würzburg-Ulm mit direkter Anschlussstelle. Westlich der Autobahn liegt Rothenburg o. d. Tauber. Auf der ST 2250 nach Osten erreicht man über Geslau und Colmberg bei Lehrberg die B13 Richtung Ansbach. Die Stadt Ansbach liegt in ca. 30 km Entfernung.

1.3 Ausgangssituation, Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Plangebiet liegt bereits ein Gebäude, welches bereits im Bebauungsplan Nr.1 von 1965 als „bestehendes Wohngebäude“ verzeichnet ist. Die Flurstücke 335, 336 und 336/1 sind zum Großteil bereits im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes enthalten und somit bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Aktuell ist dort noch keine Bebauung vorhanden. Die Fläche um die Fl. Nr. 336 mit dem bestehenden Gebäude herum wird zusammen mit dem nördlichsten Flurstück (Nr. 337) des geplanten Geltungsbereichs derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft zu begründen (s. Punkt 8 Umweltbelange). Innerhalb von Neusitz stehen derzeit keine anderen Wohnbauflächen zur Verfügung. Mit der Bebauung des Plangebietes wird eine Lücke innerhalb des bebauten Ortsgebietes geschlossen und der steten Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen.

1.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Versorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen („Im Dorf“ und „Alte Steige“) gesichert.

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Schmutzwasserableitung wird über den bestehenden Freispiegelkanal in der Straße „Im Dorf“ der Zentralkläranlage Rothenburg zugeführt.

1.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebietes und in der unmittelbaren Umgebung sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

1.6 Schutzgebiete

Die Gemeinde Neusitz liegt im Naturpark Frankenhöhe (BAY-10). Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Quelle: Bayernatlas, Darstellung Landschaftsschutzgebiete und Biotope, o. M.

1.7 Gewässer, Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet ist nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

Zur Retention bei Starkregen ist auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zurückzuhalten.

1.8 Vorbelastungen

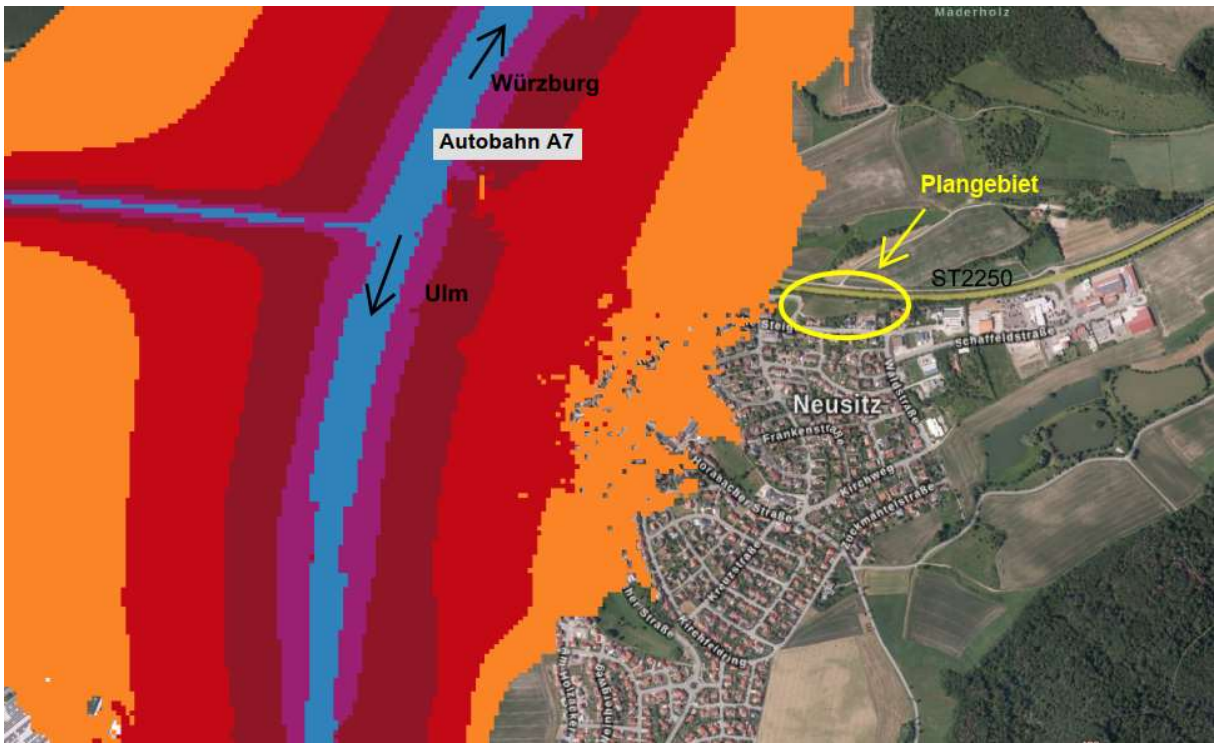
1.8.1 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auf Grund der bisherigen Nutzung ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

1.8.2 Immissionen/ Lärm

1.8.2.1 Autobahn A7

Die Autobahn A7, die, in Nord-Süd-Richtung zwischen Neusitz und Rothenburg liegend, in einer Entfernung von ca. 900 m zum Plangebiet vorbeiführt, hat gemäß Lärmschutzkarte keinen nennenswerten Einfluss auf das Bebauungsplangebiet.



Quelle: Bayernatlas, Bay. Landesamt für Umwelt, Darstellung Lärm an Hauptverkehrsstraßen, o. M.

1.8.2.2 Staatsstraße ST2250

Nördlich des Plangebietes führt direkt angrenzend die Staatsstraße ST2250 Rothenburg – Geslau vorbei. Hier ist eine durch den Straßenverkehr verursachte Lärm- Staub- und Abgasbelastung vorhanden.

Anbauverbotszone

Entlang von Staatsstraßen ist gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) § 23 (1) Nr. 2 eine Anbauverbotszone von 20 m ab dem äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten. Diese Zone ist im Bebauungsplan mit einer roten schrägen Schraffur nachrichtlich dargestellt.

Gehölzstreifen

Zusätzlich ist im Plan nachrichtlich eine Linie im Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand eingezeichnet. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich auf dem Flurstück der Staatsstraße bereits ein Gehölzstreifen. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungplanes. Eine Beeinträchtigung dieses Gehölzstreifens erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Baumaßnahmen nicht.

Schallimmissionen

Ein entsprechendes Schallschutzgutachten, s. Anlagen 3a und 3b, wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik W. Sorge, erstellt.
Demnach überschreiten die Verkehrsgeräusche im Plangebiet – vor allem betrifft dies die nördliche Hausreihe – die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.
Weitere Ausführungen zu den Schallimmissionen und der Untersuchung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Punkt 5.9 erläutert.

1.8.2.3 Umgebungsbebauung und Erschließung

Die Fläche südlich und westlich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (B-Plan Nr. 1/1965) und wird als solches genutzt. Östlich ist der anschließende Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hiervon ist mit keinen, die geplante Nutzung in relevantem Ausmaß störenden Emissionen zu rechnen.

Auf Grund des untergeordneten Charakters der umliegenden Erschließungsstraßen „Im Dorf“ und „Alte Steige“ zum Wohngebiet werden hinsichtlich des Verkehrslärms keine relevanten Immissionen im Planungsgebiet auftreten.

1.9 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich, bis auf die Fl. Nr. 336, bereits im Eigentum der Gemeinde Neusitz.

1.10 Sozialverträglichkeit

Der durch die Erschließung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungs- und Schulplätzen für Kinder kann durch die im Gemeindegebiet und darüber hinaus im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o. d. Tauber vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

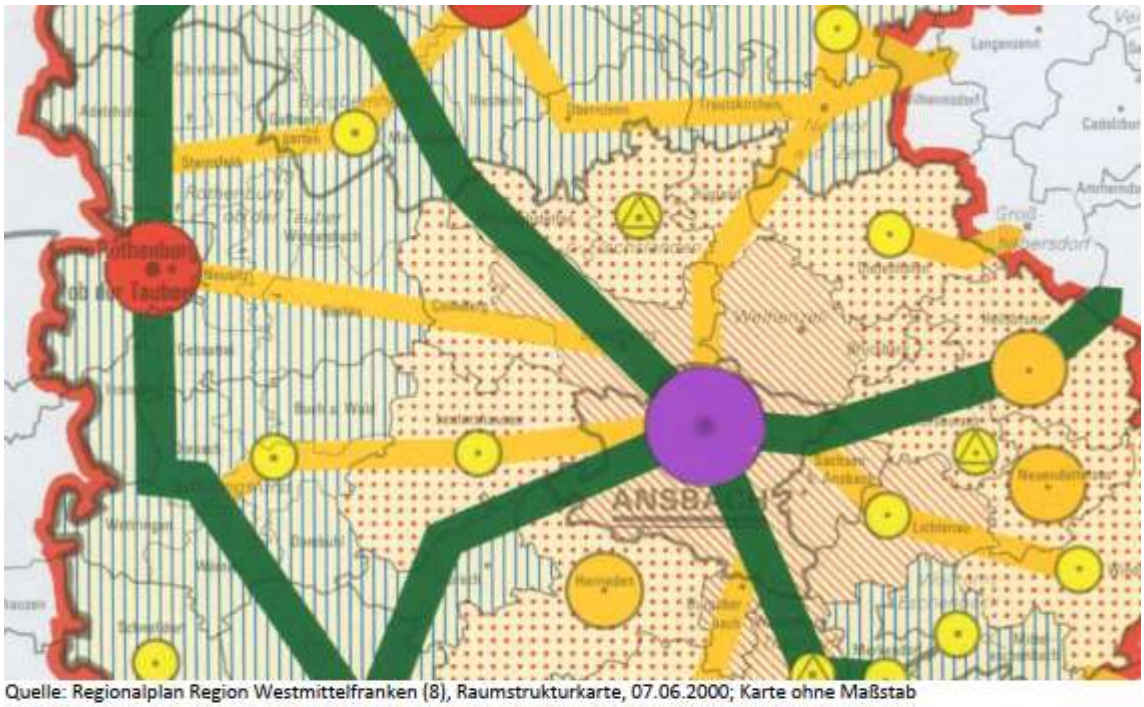
2. Bestehendes Planungsrecht, andere Planungen

2.1 Regionalplan

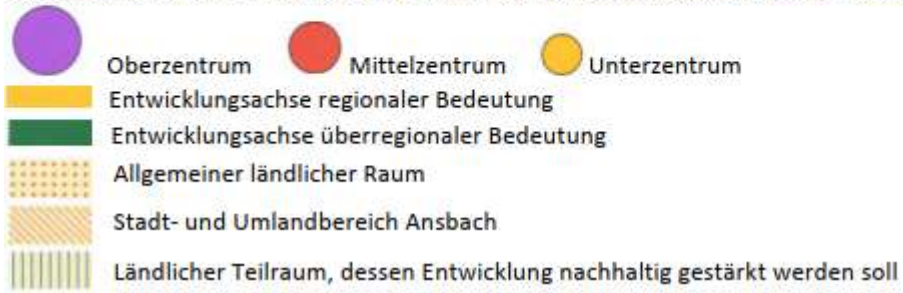
Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV 8) liegt die Gemeinde Neusitz an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Rothenburg o. d. Tauber – Ansbach. Die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Stadt Rothenburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan spricht sich dafür aus, insbesondere in den Orten entlang der Entwicklungsachsen, Bauland in ausreichendem Umfang für Wohnsiedlungstätigkeit bereitzustellen.

Zudem liegt die Gemeinde Neusitz gemäß Regionalplan in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dazu ist auch ein Angebot an attraktivem Bauland erforderlich (siehe RPV8, Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken, Begründung).



Quelle: Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000; Karte ohne Maßstab



2.2 Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Geltungsbereichs, welcher bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahre 1965 liegt (s. 2.3), ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht daher nicht den Darstellungen dieses Planes. Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

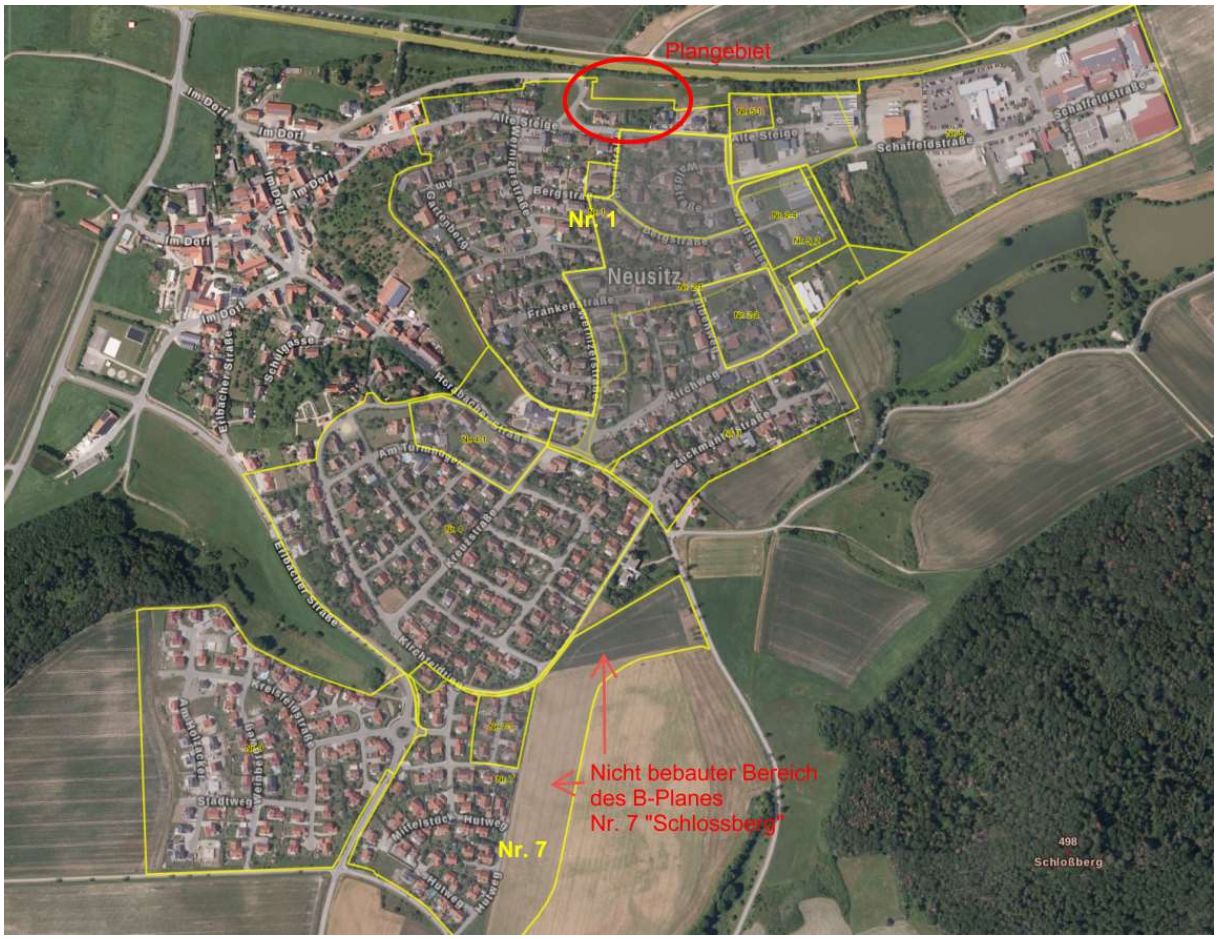
Quelle: analoger Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz, 1992

2.3 Bebauungspläne

Die Bereitstellung von Bauland für Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde Neusitz erfolgte – außerhalb des Altortes – hauptsächlich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die bereits bestehende Bebauung im Anschluss an das Plangebiet wurde auf der Basis rechtskräftiger Bebauungspläne errichtet.

Das Plangebiet selbst liegt zum Teil im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zwischen Staatsstraße 2250 und der Gemeindestraße nach Horabach – Am Schafbuck – WA, GE“ vom 20.12.1965. Die Möglichkeit zur Bebauung soll nun an dieser Stelle erweitert werden. Die überlagernde Fläche ist auf der Fl. Nr. 336 mit einem bereits vor 1965 errichteten Wohngebäude bebaut.

In der näheren Umgebung um das Plangebiet besteht derzeit keine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen.



Quelle: Bayernatlas, Bay. Vermessungsverwaltung, Darstellung Bebauungspläne, o. M.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Schlossberg“, 1995, sind noch unbebaute Flächen vorhanden. Diese befinden sich aber nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen derzeit somit nicht für die vorgesehene Wohnbebauung zur Verfügung.

3. Planaufstellung, Verfahren

3.1 Voraussetzungen, Ziele und Zweck

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Ortskern, der Anbindung an die BAB A7 Ulm-Würzburg sowie den bestehenden Versorgungseinrichtungen und Gewerbebetrieben sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Gleichzeitig besticht die Lage im Naturpark Frankenhöhe in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet mit einem hohen Potential für die Naherholung. Die Nachbarschaft zum Mittelzentrum Rothenburg o. d. Tauber bietet umfangreiche soziale, medizinische und kulturelle Einrichtungen.

Entsprechende Anfragen und eine steigende Wohnraumnachfrage erfordern die Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung welche langfristig qualitätvolles Wohnen innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht. Insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung können dem im

Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung tragen (§ 1 a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und gleichzeitig neuer Wohnraum geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Steige“ erforderlich.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der der Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dient. Die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer Nettobaulandfläche von ca. 4.183 qm und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Grundfläche mit maximal ca. 1.680 qm deutlich unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es bestehen auch keine zeitlich parallel aufgestellten Bebauungspläne für Wohnbebauung noch welche in einem engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang.

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 § 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) bestehen nicht.

Die überschlägige Prüfung (s. dazu die Ausführungen unter Punkt 1 und Punkt 8) hat ergeben, dass die Kriterien der Anlage 2 des BauGB einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht im Wege stehen. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – sind somit gegeben.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches die Lücke im bestehenden Siedlungsgebiet am Ortsrand zur Staatsstraße hin schließen soll. Ziel ist es, der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, 2020) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

4.2 Erschließung/ Bebauungskonzept

Von der im Westen des Bebauungsplangebietes vorhandenen Straße „Im Dorf“ aus soll eine Stichstraße in das Baugebiet hineinführen und die Erschließungsstraße bilden. Die bestehende straßenbegleitende Bebauung mit Einzelhäusern an der „Alten Steige“ wird ergänzt und im Plangebiet in Richtung Norden fortgeführt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als Garagen, Carports oder offene Stellplätze unterzubringen.

Die Dimensionierung der geplanten Straße ist so gewählt, dass am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit mit r= 7,0 m besteht. Zwei öffentliche Stellplätze sind an der Zufahrt zum Baugebiet geplant.

5. Planinhalte, Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begründung:

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Osten und Westen) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung:

Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwiderlaufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem auf Grund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Anlieferverkehrs und einer damit einhergehenden Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen.

Die an dieser Stelle ausgeschlossenen Nutzungen könnten bei Bedarf in anderen und dafür besser geeigneten Bereichen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe und der Traufhöhe festgelegt. Die Höhe wird dabei als maximale Höhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss maßgebend. Die Fußbodenoberkante ist in Bezug auf die als neue Geländehöhe festgesetzte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstückszufahrt zu setzen.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o. g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die Umgebungsbebauung sicherzustellen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Auf den Grundstücken Nr. 5/6 kann ein Doppelhaus errichtet werden.

Begründung:

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für die einzelnen Grundstücke zu und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.4 Abstandsflächen

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Begründung:

Die Bestimmungen des Art 6 BayBO haben neben den Abstandsforderungen des vorbeugenden Brandschutzes vor allem nachbarschützende Wirkung. Daher finden diese Regelungen unverändert Anwendung. Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

5.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen

5.5.1 Garagen, Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Begründung:

Mit der stetig wachsenden Anforderung an die Mobilität von Arbeitnehmern nimmt leider auch die Anzahl an PKW`s je Haushalt zu. Diese wachsende Anzahl kann der öffentliche Straßenraum nicht aufnehmen. Es ist daher notwendig, den Parkdruck vom öffentlichen Straßenraum zu nehmen und mindestens zwei KFZ auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen welche als Stellplatz angerechnet werden kann.

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind zur Retention von Niederschlagswasser extensiv zu begrünen (siehe Punkt 5.6).

Begründung:

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports um 5 m von der öffentlichen Fläche soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden.

5.5.2 Restmüll- und Wertstoffbehälter, Mülltonnen-Sammelplatz

Es wird ein Standort für einen Mülltonnen-Sammelplatz festgesetzt.

Zum Zwecke der regelmäßigen Abfallentsorgung wird die Erschließungsstraße im Baugebiet nicht befahren. Die Abfälle sind am Müllsammelplatz (siehe Plandarstellung) am Abholtag bereit zu stellen. Der Platz muss ausreichend dimensioniert sein.
Aus Gründen des Ortsbildes ist die Sammelstelle zur Straße „Im Dorf“ und „Alte Steige“ durch Begrünung abzuschirmen.

Begründung:

Für die Abholung der Mülltonnen direkt an den einzelnen Grundstücken müsste in der Stichstraße ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m gebaut werden. Da das Baugebiet mit insgesamt 6 Wohnbaugrundstücken sehr klein ist, erscheint ein zusätzlicher Flächenbedarf für einen so großen Wendehammer nicht angemessen. Um die Müllentsorgung dennoch sicher zu stellen, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach, SG 23 Abfallwirtschaft, festgelegt, dass im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet (Fl. Nr. 335) eine Fläche für einen Mülltonnen-Sammelplatz zur Bereitstellung der Tonnen am Abholtag vorgesehen wird.

Es werden Festsetzungen für die Standorte von Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den privaten Grundstücken getroffen.

Begründung:

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.

5.6 Ver- und Entsorgung, Versickerung, vorbeugender Brandschutz

5.6.1 Versorgung

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

Telekommunikationslinien, Stellungnahme der Deutschen Telekom:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

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 der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße „Im Dorf“.

5.6.2 Entsorgung, Entwässerung, Retention

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Schmutzwasserableitung zur Zentralkläranlage Rothenburg o. d. T. erfolgt über den in der Straße „Im Dorf“ bestehenden Freispiegelkanal.

Eine Alternativenprüfung bezüglich der Ableitung von Oberflächenwasser in den Graben an der Staatsstraße wurde von der Gemeinde Neusitz mit dem staatlichen Bauamt Ansbach diskutiert und von deren Seite abgelehnt.

Abfluss von Niederschlagswasser der Dachflächen soll daher durch den Einbau von Zisternen (mind. 6 cbm Nutzvolumen/ Einfamilienhaus) verzögert werden. Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung (z. B. Toilettenspülung) ist verpflichtend um eine größtmögliche Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zu gewährleisten. Der Überlauf kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

5.6.3 Versickerung

Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickern um Entwässerungseinrichtungen zu entlasten sowie negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung von Flächen entgegen zu wirken.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurde daher im Rahmen eines Baugrundgutachtens durch das Geologische Büro Weid-Lachs, Fichtenau, untersucht. Unter Punkt 5.6, Seite 15-16, wird im Ergebnis festgestellt, dass die vorliegenden stark bindigen Böden nur „schwach bis sehr schwach durchlässig“ einzustufen sind. Eine Muldenversickerung wurde mit den entsprechenden Parametern betrachtet, die Entleerungszeit liegt aber weit über dem empfohlenen Zeitraum. Als Schlussfolgerung wird festgestellt: „Die Versickerung von Niederschlagswasser wird unter den gegebenen Bedingungen nicht möglich sein.“ (Anlage 2, Geotechnischer Bericht, Günther Weid-Lachs, Fichtenau, 30.12.2020)

Dennoch sollen Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig (versickerungsfähig) ausgeführt werden um eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Die öffentlichen Stellplätze im Plangebiet sind mit Rasengittersteinen versickerungsfähig herzustellen.

Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

5.6.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung berücksichtigt. Die vorgesehene Verkehrsfläche ist hinsichtlich Fahrbahnbreite,

Kurvenradien usw. ausreichend, so dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden kann.

5.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung

Es werden Festsetzungen zur Geländemodellierung und zur Höhe möglicher Stützmauern getroffen.

Begründung:

Durch die Höhendifferenz von der Straße „Alte Steige“ zum Baugebiet können Abstützungen des Geländes erforderlich werden. Das Gelände zwischen den Grundstücken soll möglichst ohne Höhenunterschiede ineinander übergehen. Werden Stützmauern erforderlich, so sind diese bis zu einer Einzelhöhe von max. 1,00 m zulässig. Höhere Geländeunterschiede sind abgestuft abzufangen.

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.

5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

→ s. Schutzgut Wasser unter 8.4

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Es werden Festsetzungen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Ausgangslage und Schallschutzgutachten

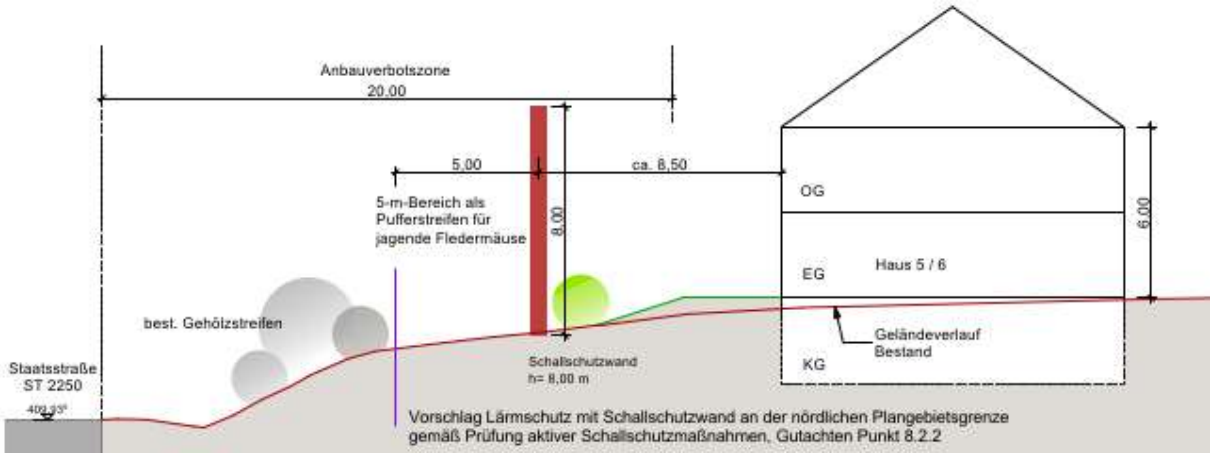
Von der nördlich des Plangebietes vorbeiführenden ST 2250 wirken maßgebliche Verkehrsgeräusche auf das Baugebiet ein. Diese überschreiten gemäß Gutachten sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, als auch die der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für Allgemeine Wohngebiete werden jedoch nicht erreicht.

Die Gebäudelärmkarten tags/ nachts (siehe Anlagen im Schallschutzgutachten) zeigen, dass die höchsten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nordfassaden der geplanten Gebäude Nr. 3 – 6 auftreten. An den Südseiten der vorgesehenen Gebäude im „Schallschatten“, welche regelmäßig im Erdgeschoss als Außenwohnbereiche (Terrassen) genutzt werden, können die Vorgaben der DIN 18005 eingehalten werden oder liegen im Abwägungsbereich (16. BImSchV eingehalten). An den Ost- und Westseiten der nördlichen Gebäudereihe kommt es hier zu Überschreitungen welche eine Nutzung als Außenwohnbereich ohne Lärmschutzmaßnahme nicht zulassen.

Für den vorhandenen Gebäudebestand entlang der Alten Steige hingegen wirkt sich die geplante Bebauung durchweg positiv aus, die Fassadenpegel reduzieren sich hier stellenweise um bis zu 4 dB.

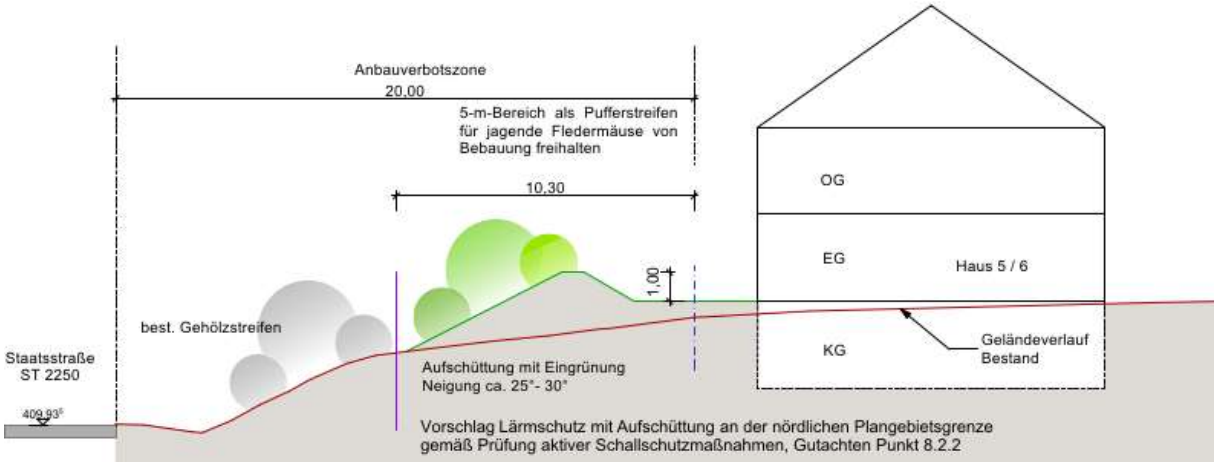
Mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte wurden im Rahmen des schallimmissionstechnischen Gutachtens in Varianten untersucht:

1. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Staatsstraße hätte eine Minderung der Verkehrsgeräusche zur Folge. Die dazu erforderlichen straßen- und verwaltungsrechtlichen Voraussetzungen können jedoch aus fachtechnischer Sicht nicht erwartet werden (s. Anlage 3b, Nr. 8.2.1).
2. Die Schalltechnischen Voruntersuchungen haben ergeben, dass für eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eine Lärmschutzwand an der nördlichen Baugebietsgrenze von mindestens 8 m Höhe und an der östlichen und westlichen Gebietsgrenze mit mindestens 6 m Höhe erforderlich wäre (s. Anlage 3b, Nr. 8.2.2). Die Gesamtlänge der Schallschutzwand würde ca. 150 m betragen. Eine solche Schallschutzwand läge im Bereich der Anbauverbotszone der Staatsstraße. Aus städtebaulicher Sicht ist eine solche Lösung m. E. nicht vertretbar. Zum einen würde die Fernwirkung des Ortsrandes massiv beeinträchtigt, zum anderen stehen die Kosten einer solchen Maßnahme nicht im Verhältnis zur Größe des Plangebietes. Zudem ist neben dem bestehenden Gehölzstreifen eine Pufferzone für jagende Fledermäuse einzuhalten (s. Anlage 1, Fachbeitrag Artenschutz, Vermeidungsmaßnahme M03). Dadurch müsste die Schallschutzwand um dies 5 m in das Baugrundstück eingerückt werden und die Grundstücke damit noch kleiner werden.



Darstellung Schallschutzwand gem. Gutachten Punkt 8.2.2, Beispiel Schnitt durch Haus 5/6, ohne Maßstab

3. Eine aus planerischer und wirtschaftlicher Sicht verträgliche Variante mit einer Aufschüttung (alternativ abgestufte Gabionenwand) mit einer Höhe von ca. 1,00 m ab OKFFB der geplanten Gebäude zum vorhandenen Gehölzstreifen hin wurde ebenfalls untersucht. Diese Variante kann mit der Vermeidungsmaßnahme M03 (s. Anlage 1, S. 23) in Einklang gebracht werden.



Darstellung Aufschüttung gem. Gutachten Punkt 8.2.2, Beispiel Schnitt durch Haus 5/6, ohne Maßstab

Damit kann für die Erdgeschosse eine wesentliche Verbesserung, vor allem an den dem Kernbereich des Baugebietes zugewandten Seiten der nördlichen Gebäudereihe, erreicht werden. Diese werden in der Regel auf Grund ihrer südlichen Ausrichtung für die Nutzung als Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche genutzt. Für die Obergeschosse ergibt sich mit der vorgeschlagenen Maßnahme jedoch keine nennenswerte Verbesserung. Hier ist die Abschirmwirkung zu gering (s. Anlage 3b, Anlagen 18 + 19).

Nach Überprüfung der möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen kann festgestellt werden, dass ein vollumfänglicher Lärmschutz nur mit einer Schallschutzwand von enormer Höhe erreicht werden kann. Diese ist aber aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar.

Die Kosten für eine flächensparende Stahlträgerkonstruktion mit Absorber-Elementen können gemäß Nachfrage bei einem in Bezug auf Schallschutzwände erfahrenen Ingenieurbüro mit ca. 650 € brutto je qm Wandfläche beziffert werden. Dies würde im vorliegenden Fall bei einer Wandlänge von ca. 150 m und einer Höhe von bis zu 8 m geschätzte Kosten von ca. 715.000 € bedeuten. Auf die 6 geplanten Grundstücke umgelegt würden ca. 119.000 € je Grundstück anfallen. Dies steht in keinem Verhältnis zu den ortsüblichen Grundstückspreisen von ca. 100 €/ qm.

Festsetzungen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen

Nach Abwägung der Ergebnisse aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Die beschriebenen passiven Maßnahmen werden durch das Ingenieurbüro Sorge zur Erreichung des erforderlichen Schallimmissionsschutzes, siehe Anlage 3b, Punkt 8.3.3, empfohlen:

a) Aktive Schallschutzmaßnahme: Zur Reduzierung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der ST 2250 ist auf den privaten Grundstücken eine Weiterführung der Böschung zur Staatsstraße als Überhöhung mit mind. 1,0 m bis max. 1,50 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden des geplanten Erdgeschosses aufzuschütten. Das Neigungsverhältnis der Aufschüttung darf 30° nicht überschreiten. Es ist jederzeit durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Material durch Erosion/ Starkregen auf das Grundstück der Staatsstraße eingetragen wird. Die nördliche Hangseite zur Staatsstraße hin ist gemäß Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Punkt 7.1 Randeingrünung).

b) Passive Schallschutzmaßnahmen: Im Plangebiet sind bei der Errichtung und bei der wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Für alle Gebäude bzw. Fassadenabschnitte mit ausschließlich am Tag genutzten und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2016-01 und DIN 4109-2:2016-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen.
Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, mit Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes L_{OW} nach Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Hochbau, von $L_{OW,nachts}$ = 45 dB(A) gemäß Bericht 15146.1, Anlage 8 und 9, der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, vom 4. März 2021 sind die erforderlichen

Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2016-01 und DIN 4109-2:2016-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.
Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht, wenn im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle, Staatsstraße St 2250, erzielt wird.
In diesem Fall ist bei der Auslegung der Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- sowie Nachtzeitraum nach DIN 4109-2:2016-01 abzustellen.

c) Belüftung von Schlafräumen: Durch schallgedämmte Lüftungssysteme ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in zum Schlafen genutzten schutzwürdigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird, soweit hier ein Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird. Alternativ kann eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten wird, erfolgen.
Der vorstehende Satz 1 gilt nicht, wenn im Zuge einer abschnittsweisen Bebauung des Plangebietes durch bereits zumindest im Rohbau realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle, Staatsstraße St 2250 erzielt wird, welche eine Einhaltung des Beurteilungspegels im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) gewährleistet.

d) Außenwohnbereiche: An den in Anlage 8 und 9 des schalltechnischen Gutachtens 15146.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, vom 4. März 2021 gekennzeichneten Fassadenabschnitten mit Überschreitungen des Beurteilungspegels von 60 dB(A) sind Terrassen, Balkone und sonstige Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn sie mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen versehen werden, die im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf der betroffenen Fläche einen Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) sicherstellen.

Fazit

Mit den vorstehenden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen kann zum einen der Schutz der Erdgeschosszonen vor Straßenverkehrslärm durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Eine Lärmschutzwand, welche den Vollschutz der Wohnbebauung gewährleisten würde, kann aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht errichtet werden.
Die passiven Lärmschutzmaßnahmen wie die schalltechnische Bemessung von Außenbauteilen oder eine lärmschutzorientierte Grundrissorganisation innerhalb der Gebäude leisten einen wesentlichen Beitrag um hier Wohnraum zu schaffen der möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen ermöglicht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine städtebaulichen Missstände durch Einwirkung von Verkehrslärm auf die geplante Wohnbebauung und insbesondere keine Gesundheitsgefährdungen der Bewohner auftreten.

Hinweis zu öffentlichen Stellplätzen

Es werden zwei öffentliche Stellplätze an der Zufahrt zum Plangebiet errichtet. Diese befinden sich in der Nähe des bereits bestehenden Wohngebäudes. Im Schallschutzgutachten wird darauf verwiesen,

dass sich z. B. durch „kurzzeitige Geräuschspitzen des Türenschließens bzw. Schließens der Kofferraumklappe“ an der West- bzw. Nordfassade „störende Geräuschimmissionen ergeben“.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass „Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen zu den üblichen Alltageserscheinungen gehören.“ Demzufolge ist das sog. Spitzenpegelkriterium der TA Lärm bei oberirdischen Stellplätzen in Wohnbereichen nicht anwendbar (vgl. Beschluss VGB Baden-Württemberg vom 20.07.1995, AZ 3 S 3538/94).“ (s. Anlage 3b, S. 15)

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachform, Eindeckung, Gauben, Kniestöcke

Es werden Festsetzungen zur Dachform, Gestaltung sowie Dachaufbauten und der Dacheindeckung getroffen.

Begründung:

Im Plangebiet werden als Dachform der Hauptgebäude Satteldächer mit DN 18°-35° und Pultdächer mit DN 10°-16° zugelassen. Dies soll den künftigen Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bieten. Gleichzeitig wird damit eine möglichst einheitliche, harmonische Gestaltung erreicht. Das doch relativ kleine Baugebiet soll sich so auch in die bereits bestehende Umgebungsbebauung einfügen und dennoch modernes Bauen ermöglichen.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen, Gauben, Zwerchhäusern und Anbauten sollen ebenfalls zu einem möglichst harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes beitragen. Zur Höhenentwicklung und Einbindung in die vorhandene Topografie siehe wie unter Nr. 5.2 beschrieben.

6.2 Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Begründung:

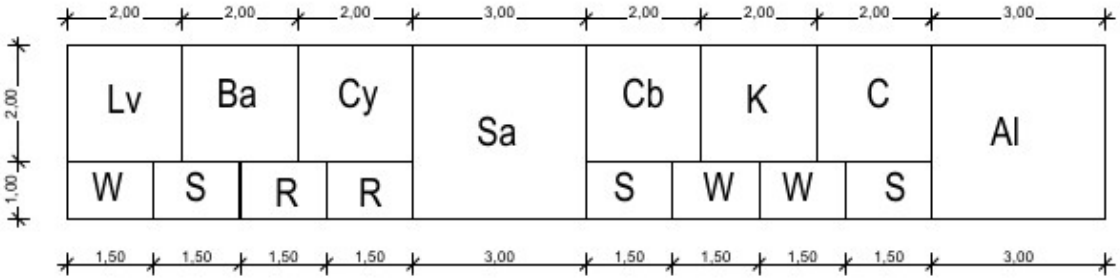
Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern.

7. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen

7.1 Randeingrünung

Es werden Festsetzungen getroffen zur Randeingrünung an den nördlichen Grenzen der privaten Grundstücksflächen (Grundstücke Nr. 3-6).

Vorschlag für geeignete Sträucher und Stauden mit Pflanzschema:



Großsträucher:

Al	Amelanchier lamarckii
Sa	Sorbus aucuparia
Sa	Sambucus nigra

mittlere Sträucher:

Ba	Buddleja alternifolia
C	Cornus alba
C	Cornus mas
C	Cornus sanguinea
Cb	Carpinus betulus
Cy	Corylus avellana
Lv	Ligustrum vulgare
K	Kolkwitzia amabilis

Kleinsträucher:

S	Spiraea japonica "Little Princess"
S	Spiraea betulifolia "Tor"
W	Weigela "Lucifer" + "Red Prince"
R	Rosa rugosa/ Rosa rugosa alba
R	Rosa majalis/ Rosa Canina

Stauden als Unterpflanzung:

Alchemilla mollis
Geranium endressii + renardii
Heuchera micrantha "Chocolate Ruffelo"
Waldsteinia ternata

Begründung:

Die nördlichen Grundstücke bilden den Ortsrand und die Grenze zur Staatsstraße und weiter den Übergang zur freien Landschaft und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Eine Bepflanzung und Begrünung des Gebietsrandes sollen einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft herstellen. Gleichzeitig können heimische Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Zum Flurstück der Staatsstraße sind die Abstandsgrenzen für Pflanzungen gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BayAGBGB) Art. 47 einzuhalten:

„Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen
(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

7.2 Pflanzempfehlung für Bäume mit Standortbindung

Im Bereich des Straßenraumes sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten geeignete Laubbäume aus der Liste der Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Laubbäume tragen durch Schattenbildung und Verdunstung dazu bei, die sommerliche Überhitzung versiegelter Flächen im Straßenraum zu verhindern.

7.3 Pflanzempfehlung für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt.

Für die Bepflanzung eignen sich z. B. folgende Baumarten:

Acer Campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Holz-Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Weitere Obstbäume in Sorten.

Begründung:

Laubbäume tragen durch Schattenbildung und Verdunstung dazu bei, die sommerliche Überhitzung zu verhindern. Vor allem auch Obstgehölze leisten einen wertvollen Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt.

7.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ein Abdecken der Freiflächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Auf den Grundstücken mit den Nrn. 3-6 ist zwischen Bebauung und Randeingrünung gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage 1) eine Pufferzone als Nahrungshabitat für Heckenbrüter sowie zum Schutz jagender Fledermäuse in einer Breite von mind. 5,00 m von Bebauung freizuhalten (Anlage 1, Vermeidungsmaßnahme M03). Dieser Bereich sollte z. B. als Blühwiese angelegt und frühestens ab Anfang August gemäht und das Schnittgut entfernt werden (kein Mulchen). Eine komplette Bepflanzung mit Bodendeckern ist in dieser Zone nicht zulässig.

Begründung:

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.

Die Festsetzungen bezüglich des Pufferstreifens werden auf der Grundlage des § 44 BNatschG getroffen und dienen dem Schutz und Erhalt relevanter Arten im Plangebiet.

8. Umweltbelange - Schutzgüter

8.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Steige“ dienen der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und der Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch die Realisierung dieses Baugebietes ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der näheren Umgebung wohnenden Menschen. Eine wesentliche Zunahme des KFZ-Verkehrs durch das neue Baugebiet und damit der Lärm- und Luftbelastung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. In Bezug auf den Verkehrslärm der von der ST 2250 ausgeht wirkt sich die geplante Bebauung sogar positiv auf die bestehenden Gebäude aus (s. Schallschutzgutachten Anlage 13 + 14).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

8.2 Schutzgut Boden

8.2.1 Boden

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden. Bei der Errichtung der Bebauung wird das natürlich gewachsene Bodenprofil voraussichtlich überwiegend abgetragen und in Teilflächen überbaut. Damit gehen in diesen Bereichen die Bodenfunktionen verloren. Diese Beeinträchtigung kann nicht vermieden werden.

8.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Hier besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Grundsätze

nach den Sätzen 1 und 2 (§1a Abs. 2BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind hier die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung zu Grunde zu legen.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung solcher Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zu Gunsten anderer Nutzungen aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

a. Auf Grund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anbindung an die vorhandene Erschließung und Abrundung des Ortsrandes, ist das Plangebiet für die Nutzung als Wohngebiet positiv zu bewerten.
b. Ein Teil der aktuell noch vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche wurde bereits 1965 mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 in eine Baulandfläche umgewandelt. Die aktuelle Betrachtung bezieht sich daher nur auf eine Teilfläche der Flurnummer 337. Diese Fläche steht in keinem räumlichen Zusammenhang zu anderen Landwirtschaftsflächen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von knapp ca. 2.000 qm als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen.
c. Die Verfügbarkeit anderer Wohnbauflächen wurde geprüft, siehe unter Punkt 2.3 (andere Bebauungspläne). Derzeit stehen der Gemeinde keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

8.2.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Planbereich werden hier durch die Randlage im Siedlungsgebiet und die aktuelle Nutzung als Grünland bestimmt. Dabei ist, bei der verhältnismäßig kleinen Fläche, von einer mäßigen Kaltluftproduktion auszugehen. Auf Grund der Topografie und der umgebenden Bebauung kann dabei allenfalls von einem sehr kleinräumigen Luftaustausch ausgegangen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden sich auf Grund der Einfamilienhausstruktur, der möglichst geringen Versiegelung und dem hohen Anteil an Grünflächen sowie den vorgesehenen Pflanzungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Diese stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

8.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden. Um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Dies ist jedoch auf Grund der im Baugebiet vorhandenen Bodenstruktur nur in sehr begrenztem Maß möglich.

Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe dort Nr. 2.6) sowie der Unzulässigkeit der Verwendung von Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall (siehe dort Nr. 3.2) getroffen.

Aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes ist die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Umfeld der künftigen Gebäude unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt und innerhalb des Baugebietes zumindest teilweise oberflächlich versickert werden kann.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist mit einem Eingriff in die vorhandene landwirtschaftliche Fläche verbunden. Auf Grund der intensiven Nutzung als Ackerland ist nicht mit einem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen oder sogar auszuschließen. Siehe dazu den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Anlage 1, Seite 19, bezüglich Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfaltern und Weichtieren.

Bewertung:

Bei der Nutzbarmachung der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz zu erwarten.

Im Bereich der südöstlichen Grundstücke mit den Nummern 1 und 2 befindet sich der ehemalige, mittlerweile etwas verwilderte Garten der Fl. Nr. 336. Auch aus diesem Grund wurde für das Baugebiet ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Ansbach, erstellt.

Das Gutachten kommt in Punkt 5, Seite 23, zu dem Fazit, dass „zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartende Arten

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich“ ist:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Gehölzrodung unter Einhaltung der Schutzzeiten	verpflichtend	Oktober - Februar
M02: Verzicht auf Nachtbaustellen	verpflichtend	April - Oktober
M03: Einhaltung des Pufferstreifens	verpflichtend	Bei Planung und dauerhaft
M04: Vollständiger, lückenloser Erhalt der Heckenstrukturen (Leitlinien) im Norden und Westen des Baugebietes – Errichtung eines festen Bauzaunes bei Bauarbeiten; keine Beleuchtung der Heckenstruktur	verpflichtend	Bei Planung, beim Bau und dauerhaft

Tabelle 2 des Gutachtens (Anlage 1, S. 23): Maßnahmenübersicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Weitere Maßnahmen (Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen nach § 4 Abs. 7 NatSchG) können nach Untersuchung der relevanten Arten entfallen, ein „Flächenbedarf zur Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht“. (Fachbeitrag S. 24)

Zusätzlich wird empfohlen, künstliche Nisthilfen für die seltener werdenden Gebäudebrüter (Schwalben, Mauersegler etc.) an den neuen Gebäuden anzubringen.

Auf die Maßnahme M03 wird unter Punkt 7.4 – Gestaltung der unbebauten Freiflächen – eingegangen.

Bewertung:

Das Gutachten wird als Teil der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen und bewertet. Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung der Baumaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist an der Stelle des Plangebietes durch die angrenzende Staatsstraße, die teilweise vorhandene Ortsrandeingrünung und den Übergang zu Wohn- und Gewerbegebäuden ohne besondere Eigenart geprägt. Dieser landschaftliche Eindruck führt insgesamt zu einer geringen Bedeutung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Die Realisierung der geplanten Bebauung führt zu einer Schließung des Ortsrandes. Es ist anzunehmen, dass die Gestaltung der künftigen Gebäude mit der Umgebung vergleichbar sein wird.

Bewertung: Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Eine Schallschutzwand (s. Punkt 5.9 Lärmschutzmaßnahmen) hätte dagegen erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswertung des Bayerischen Denkmalatlas ergab, dass sich in unmittelbarer Umgebung und im Plangebiet selbst keine Denkmäler befinden (s. Punkt 1.5).

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235 85-0 zu verständigen.

Zusammenfassende Beurteilung:

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

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	5.080 qm
Wohnbaufläche, netto	4.183 qm
Verkehrsfläche und Stellplätze, öffentlich	565 qm
Grünfläche, öffentlich	332 qm

10. weitere Informationen zum Verfahren

10.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Alte Steige“ wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind nicht zu treffen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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 und zulässig.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand. Die Nutzungsintensität als Wiese lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen 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. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Steige“,

Stand 09.03.2021-ND; Text ROT ergänzt zur Fassung vom 08.06.2020

Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

II Anlagen

Nr.	Fachbeitrag/ Gutachten	Bearbeitung durch	Datum
Anlage Nr. 1	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Bearbeitung Franziska Wilhelm, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach F: 0981/ 77 810 E: markusbachmann@online.de	11/ 2020
Anlage Nr. 2	Geotechnischer Bericht	Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, Großenhub, Sixenweg 7, 74579 Fichtenau F: 07962/70 00 08 E: geobuero@weid-lachs.de	30.12.2020
Anlage Nr. 3a	Schallimmissionstechnische Untersuchung	Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Bearbeitung Jürgen Konrad Südwestpark 100, 90449 Nürnberg F: 0911/ 670 47-41 E: konrad@ifbsorge.de	17.02.2021
Anlage Nr. 3b	Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Untersuchung und Beurteilung von Verkehrs-geräuschen; Untersuchung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen	Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Bearbeitung Jürgen Konrad Südwestpark 100, 90449 Nürnberg F: 0911/ 670 47-41 E: konrad@ifbsorge.de	04.03.2021