Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 18
„Rothenburger Straße in Schweinsdorf“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. 13 a BauGB

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 17.06.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung 3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 4
3. Vorgaben übergeordnete Planungen 5
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken 7
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz 9
4. Bedarfsnachweis 10
4.1. Strukturdaten 10
4.2. Altersstruktur der Bevölkerung 10
4.3. Bedarf an Bauland 11
4.4. Bestehende Flächenpotentiale 11
5. Planinhalt und Festsetzungen 12
5.1. Städtebauliche Konzeption 12
5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13
5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO 16
5.4. Hinweise 16
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 20
6.1. Erschließung 20
6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung 20
6.3. Stromversorgung 20
6.4. Wasserversorgung 20
7. Schutzgebiete 21
Anlagen: 22

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass für die Ausweisung eines Mischgebietes ist die Nachfrage an Bauplätzen im Ortsteil Schweinsdorf.

Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme der Gemeinde Neusitz unterstreicht den Bedarf an Bauplätzen. Diese positive Entwicklung soll durch ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt und aufrechterhalten werden.

Zahlreiche leerstehende Hofstellen im Altort und viele freie Bauplätze in den Neubaugebieten haben den Gemeinderat im Jahr 2002 veranlasst, für Schweinsdorf die Innenentwicklung und die Umnutzung leer stehender Bausubstanz als vorrangige Ziele festzuschreiben und keine weiteren Baugebiete auszuweisen.

Es konnten bereits viele Innenentwicklungspotentiale genutzt und umgesetzt werden. Die Einwohnerzahl ist gestiegen, ohne ein neues Baugebiet im Außenbereich auszuweisen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist zum einen die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes und zum andern die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Baulücke im westlichen Teil des Ortsteils Schweinsdorf. Es können ca. 6 weitere Baugrundstücke im Innenbereich entstehen. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Schweinsdorf der Gemeinde Neusitz.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Rothenburger Straße Schweinsdorf“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schweinsdorf, am Ortsausgang Richtung Rothenburg o.d.T.

- Nördlich der Ortsstraße „Rothenburger Straße“
- westlich der bestehenden gemischten Bebauung des Ortsteils Schweinsdorf

Abb. 1

Topografische Karte mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich beinhaltet einen bestehenden Gewerbebetrieb und eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Baulücke.

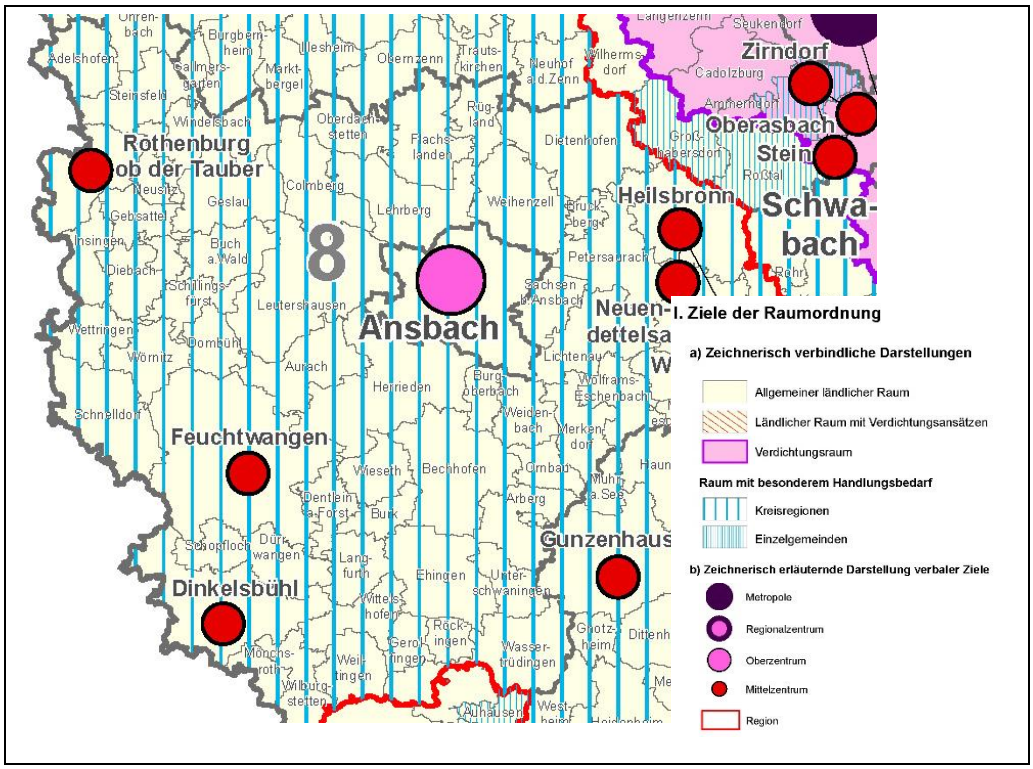
Dieser hat eine Größe von ca. 1,1 ha und umfasst die Flächen der Flurstücke mit der Fl.-Nr. 154 (teilw.), 155, 156/1, 156/2 und 156 (teilw.) der Gemarkung Schweinsdorf.

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Neusitz der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Neusitz schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine gemischte Bebauung im Innenbereich.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gemeinde Neusitz im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Diese verbindet das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Rothenburg o.d.Tauber.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

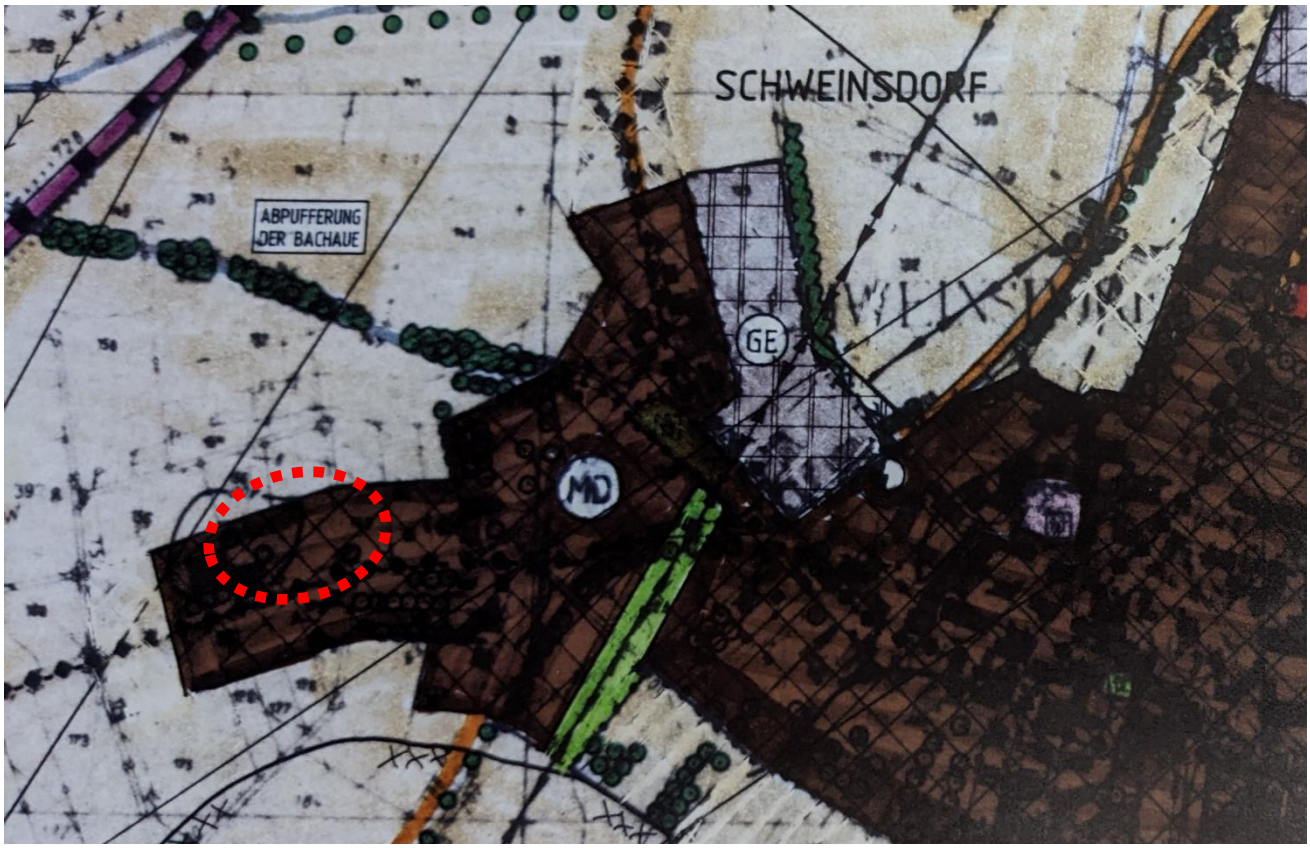
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen auf einer Fläche im Innenbereich.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz

Die Gemeinde Gemeinde Neusitz ist im Besitz eines wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 1992.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Speziellen ist die geringfügige Erweiterung der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan zu berichtigen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz, Stand 1992 mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „“Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Strukturdaten

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ansbach; es gehört zur Planungsregion 8 Westmittelfranken und liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o. d. Tauber.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Schweinsdorf, Wachsenberg, Horabach, Erlbach, Sodelbronn, Chauseehaus und Schafhof.

Schweinsdorf ist nach dem Hauptort Neusitz der zweitgrößte Gemeindeteil. Wie auch in Neusitz profitieren die Schweinsdorfer Anwohner von der kurzen Distanz zur Stadt Rothenburg ob der Tauber. Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche Ganzversorgung und vieles mehr liegen im Umkreis von 3-5 Kilometern.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Frankenhohe. Es grenzt an das östliche Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T. und im Nordwesten an die Gemeinde Steinsfeld. Im Norden und Osten an die Gemeinde Windelsbach und im Südosten an die Gemeinde Gebsattel.

Des Weiteren ist Schweinsdorf an das Bahnnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Haltestelle liegt zwischen der Endstation Rothenburg ob der Tauber und dem Schienen-Knotenpunkt Steinach (b. Rothenburg o. d. T.). Der Zug fährt in der Regel stündlich in beide Richtungen und bietet den Bürgerinnen & Bürger ein zusätzliches Angebot der Personenbeförderung.

Die Gemeinde Neusitz kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Am 31.12.2023 hat die Gemeinde Neusitz 2.093 Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine gleichbleibende, leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen deutlich ansteigen.

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 25-40 – jährigen, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen, sowie der 6 – 18-järigen seit dem Jahr 2011 gleichbleibend ist.

Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, ist die Bereitstellung von Wohnraum, der Nachfrage entsprechend, zwingend erforderlich.

4.3. Bedarf an Bauland

Neusitz liegt im Naturpark Frankenhöhe, was einen hohen Naherholungswert bietet. Weiterhin verfügt Neusitz über eine gute Infrastruktur (Bahnanschluss Schweinsdorf und Anschlusspunkt an der Autobahn A7). Das Mittelzentrum Rothenburg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso sind zahlreiche Arbeitsplätze im Handwerks- und Industriebereich vorhanden. Die genannten Gründe sprechen für einen begehrten Wohn- und Gewerbestandort.

4.4. Bestehende Flächenpotentiale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz stammt aus dem Jahre 1992.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Es sind keinen wesentlichen weitere ungenutzten Bauflächen im Ortsteil vorhanden.

In Schweinsdorf im Landkreis Ansbach, Bayern, gilt der Leitsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" schon seit 2006. In Verbindung mit der Dorferneuerung hat die Gemeinde mit der Vision "Schweinsdorf Vital" und "Schweinsdorf 2015" langfristige Konzepte für die Entwicklung der Ortsmitte erstellt, um Nachverdichtung und den Erhalt der vielen historischen, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen zu erreichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, kauft die Gemeinde teils selbst Gebäude und Flächen. Ein Gebäudepool im Internet zeigt die verfügbaren Objekte. Die Schweinsdorfer brachten sich bei Versammlungen, Arbeitskreisen, Werkstattgesprächen in die Entwicklung ihres Dorfes ein. Die Engagierten nahmen zudem gemeinsam an Dorferneuerungskursen teil.

Die Einwohnerzahl stieg - ohne Ausweisung von Baugebieten. Leerstehende Häuser werden nach ihrer (denkmalgerechten) Sanierung wieder genutzt. Die Ortskernentwicklung geht konsequent weiter. Rund um die Kirche sind nach Abriss Bauplätze entstanden. In Planung sind dort auch ein neuer Platz sowie die Schaffung einer Gemeinschaftseinrichtung im alten Pfarrhaus und der Pfarrscheune. In der ehemaligen Gaststätte baut die Gemeinde, gefördert aus dem Kommunalen Wohnförderprogramm Bayerns, neun Sozialwohnungen für anerkannte Flüchtlinge.

Mit Hilfe der Bodenordnung konnten die innerörtlichen Flächenpotenziale aktiviert werden, indem günstig geschnittene, für eine Bebauung gut geeignete Grundstücke gebildet wurden. Aber genügend Wohnraum allein reicht nicht, damit sich Menschen in ihrem Dorf wohlfühlen. Öffentliche Einrichtungen müssen vorhanden sein, wo sich Jung und Alt treffen können und Gemeinschaft entsteht. Daher wurden auch ein Bolz- und Grillplatz, ein Jugendraum, ein Gemeinschaftshaus und eine Kneippanlage geschaffen. Schweinsdorf steht damit für eine langjährige, konsequente Innenentwicklung im Zusammenspiel von Dorferneuerung und der eigenen Konzepte.

Die Fachjury im Wettbewerb "Kerniges Dorf!" 2017 des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) zeichnet Schweinsdorf für die langfristige Umsetzung von Innenentwicklungskonzepten unter dem Leitsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" mit dem Sonderpreis in der Kategorie "Kernig und stabil: kleine Dörfer" aus.

4.4.1. Zusammenfassung Bedarfsnachweis

Neusitz hat eine gute verkehrliche Anbindung und ein vorhandenes Angebot in der Grundversorgung. Weiterhin macht ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen die Gemeinde zu einem gefragten Wohnstandort.

Die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, sprechen für die Gemeinde. Die Prognose des statistischen Landesamtes ist ein gleichbleibender, leicht ansteigender Bevölkerungsstand.

Im Ortsteil Schweinsdorf konnten bereits viele Innenbereichspotentiale aktiviert und genutzt werden.

Ziel der Gemeinde Neusitz ist es auch weiterhin Innenbereichsflächen zu nutzen. Mit der vorliegenden Planung kann zum einen der bestehende Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen Wohnraum auf einer Baulücke zwischen dem Gewerbebetrieb und der bestehenden gemischten Bebauung geschaffen werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliche Konzeption

Der Gemeinderat hat im Vorfeld zum Bebauungsplan für die Baulücke ein städtebauliches Konzept ausarbeiten lassen, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung zu gewährleisten. Der bestehende Betrieb wurde davon ausgenommen.

Ziel ist eine möglichst flächensparende Bebauung.

Eine mittige Erschließung stellte sich als wirtschaftlichste Lösung dar, da eine Straße in Randlage zusätzliche Stichstraßen benötigen.

Garagen sollen nah an die Erschließungsstraße heranrücken, um unnötige Versiegelung der Wohnbaugrundstücke zu vermeiden. Bei der Erschließungsstraße wurde bewusst auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeige verzichtet, um auch hier versiegelte Flächen zu reduzieren. Die Behälter können an eine Sammelstelle entlang der bestehenden Ortsstraße gebracht werden.

Für das Oberflächenwasser wird im nördlichen Bereich ein Rückhaltevolumen angelegt. Es wird eine Versickerung des Oberflächenwassers angestrebt.

Die Erschließungsstraße ist als durchgrünter „Dorfanger“ angelegt. Die lockere Anordnung unterstreicht den dörflichen Charakter. Die Grünflächen mit Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich, auf denen auch Sitzgelegenheiten geschaffen werden können, bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das Verschwenken der Erschließungsstraße reduziert automatisch die Geschwindigkeit des Verkehrs.

Das geplante Gebiet wird nach Norden, zu freien Landschaft hin, eingegrünt.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet, die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Rothenburger Straße Schweinsdorf“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**
- **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander.

Außer der Bereitstellung von Wohnraum sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich sein. Um den bestehenden Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern, wurde in den Geltungsbereich mitaufgenommen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden, da sich die vorhandenen Flächen hierfür nicht eignen. Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich um Betriebe, die in gartenbaumäßiger Weise Kulturpflanzen wie Obst, Gemüse, Blumen, Pflanzenschösslinge, Baumstecklinge etc. anbauen und produzieren. Bei Tankstellen sind erhöhte Anforderungen an die Erschließung (Tanklastzüge) zu stellen, die aufgrund der Erschließungssituation (Breite von Erschließungsstraßen) nicht geleistet werden kann.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers ebenfalls nicht einfügen.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 5,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

Das Baugebiet stellt eine Abrundung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin dar.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Gebiete weitestgehend fortzuführen und ein harmonisches, möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erzielen.

5.2.3. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO; Als Hausformen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Der Grundriss für eine Einfamilienhauswohneinheit ist so zu gestalten, dass diese ohne Aufwand in 2 Wohneinheiten teilbar ist (z.B. durch Schließen einer Tür).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen, bzw. Baulinien festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen (Hauptgebäuden) ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Durch die Baulinie entlang der Erschließungsstraße soll die lockere, versetzte Anordnung unterstrichen werden.

Durch die mögliche Teilbarkeit in 2 Wohneinheiten wird dem demographischen Wandel und die ggf. damit verbundenen Veränderungen der Wohnbedürfnisse vorausschauend Rechnung getragen.

5.2.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Je Wohneinheit sind mindesten zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofbefestigungen der privaten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 35° - 50 ° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ziel ist es eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aus den privaten Grundstücksflächen herzustellen, um ein „Zuparken“ der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.2.5. Grünordnung

Die festgesetzte Bepflanzung soll das Baugebiet möglichst harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft herstellen.

Gleichzeitig können heimische Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflachen zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.

<u>Artenauswahlliste – Empfehlung:</u>

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.

Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten zur Verwendung kommen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 06/2024) des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, 91522 Ansbach, sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt (Anlage 1).

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu den Einfriedungen und Geländegestaltung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

5.4. Hinweise

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz.

Zur innerörtlichen Nachverdichtung wurde ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt. Die getroffenen Festsetzungen sind darauf abgestimmt. Das städtebauliche Konzept wird als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 2).

5.4.1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Gemeinde Neusitz.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, mit einem Volumen von mindestens 6 m³ pro Einfamilienhaus vorzusehen. Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach. Die Rückhaltefläche ist im Norden des Gebiets vorgesehen.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Empfehlung zur Brauchwassernutzung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

5.4.2. Artenschutz – Maßnahmenempfehlungen aus Fachbeitrag zu saP

Ergänzend zu den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, werden die Maßnahmenempfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Hinweise mit aufgenommen.

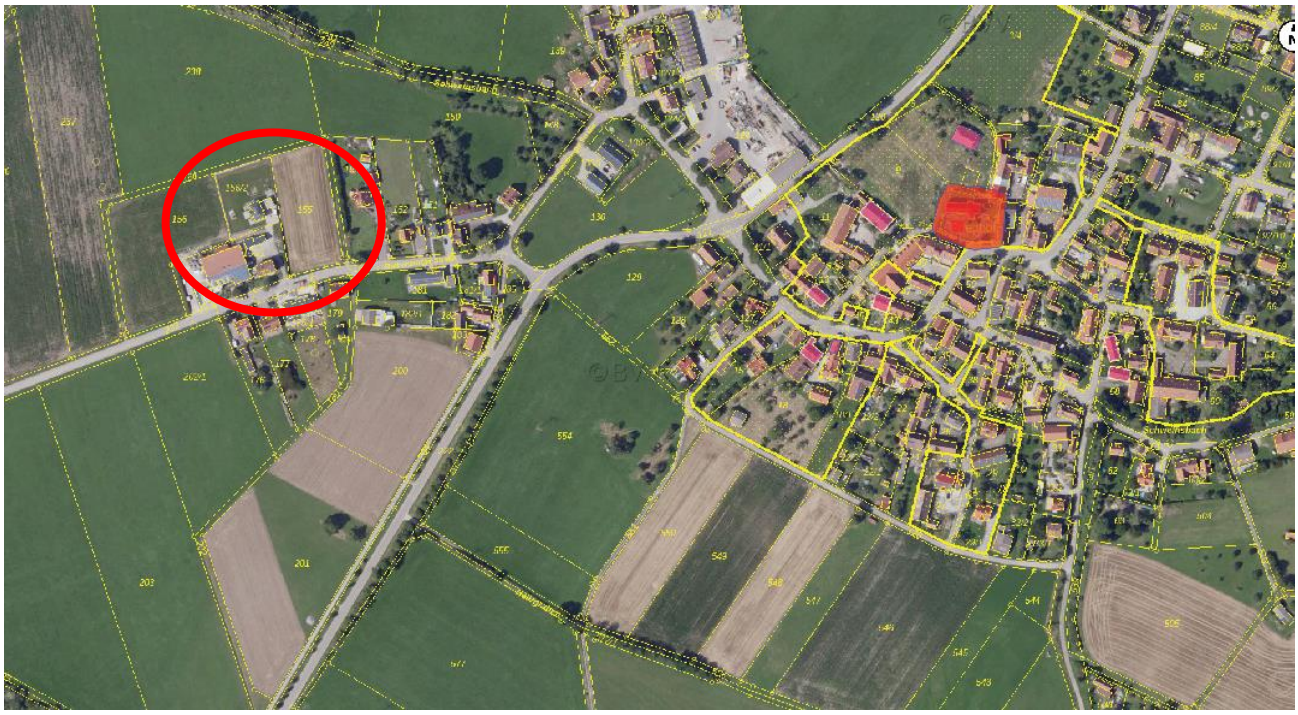
5.4.3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

Abb. 4



Quelle: Bayernatlas, Darstellung Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab

5.4.4. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der N-Ergie. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

5.4.5. Immissionsschutz

Immissionen Landwirtschaft

Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen im näheren Umgriff des Geltungsbereiches können für die geplante Bebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Immissionen Flugplatz Schweinsdorf

Das Plangebiet befindet sich im flugplatznahen Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg ob der Tauber. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen infolge dichter und tiefer Vorbeiflüge zu rechnen ist. Da Vorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt werden, bestehen gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, keine Rechtsansprüche.

Der Verkehrslandeplatz befindet sich ca. 600 m südwestlich des geplanten Mischgebiets. Der Verkehrsumfang und die Betriebszeiten finden nur tagsüber statt. Die Abschätzung des Fluglärmschutzbeauftragter Nordbayern ergab für den Planbereich einen Beurteilungspegel im Bereich von 45 bis 50 dB(A) tagsüber. Da somit auch die Werte für ein reines Wohngebiet (WR) eingehalten werden, können für das geplante Mischgebiet schädliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Ortsstraße „Rothenburger Straße“.

Die Erschließungsstraße ist als durchgrünter „Dorfanger“ geplant. Die lockere Anordnung unterstreicht den dörflichen Charakter. Durch die Grünflächen mit Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich, auf denen auch Sitzgelegenheiten geschaffen werden können, bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das Verschwenken der Erschließungsstraße und die geringere Fahrbahnbreite reduziert automatisch die Geschwindigkeit des Verkehrs.

Zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bliebt der westliche und nördliche Wirtschaftsweg unverändert erhalten. In östlicher Richtung wird dieser der Mischgebietsfläche zugeschlagen.

Die Mülltonnen sind am Abholtag auf der dafür vorgesehenen Fläche an der Zufahrt zum Baugebiet bereitzustellen.

6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung zur Niederschlagswasserableitung ist unter Punkt 5.4.1 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

7. Schutzgebiete

Die Gemeinde Neusitz liegt im Naturpark Frankenhöhe, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden.

Abb. 5

Quelle: Bayernatlas, Darstellung Biotope und Schutzgebiete, ohne Maßstab

Die angrenzenden kartierten Biotope werden durch das geplante Baugebiet nicht negativ beeinträchtig.

Aufgestellt:

Herrieden, 17.06.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH

…….
(Unterschrift)

<u>Anlagen:</u>

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bachmann Artenschutz GmbH), Stand: 06/2024
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf (Plan7 Architekten Stuttgart)