



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB



Planungsstand: 14.02.2018
(Entwurf)

Auftraggeber:
Gemeinde Wieseth
Hauptstraße 67
91632 Wieseth

Planung:
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Walter Kollmar
1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll



INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Begründung

1	Einleitung	2
1.1	Aufstellungsverfahren.....	2
1.2	Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	2
1.3	Anlass	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3	Vorbereitende und übergeordnete Planungen	5
3.1	Bundes-, Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.....	8
4	Bebauungsplan – Planinhalte und Festsetzungen	10
4.1	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.3	Bauweise	11
4.1.4	Bebaubare und überbaubare Flächen	11
4.1.5	Stellplätze, Garagen und Carports	11
4.1.6	Verkehrsflächen	11
4.1.7	Gestaltung der Gebäude	11
4.2	Flächenbilanz	12
5	Infrastruktur	12
5.1	Erschließung	12
5.2	Ver- und Entsorgung	12
6	Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	13
6.1	Allgemeines	14
6.2	Planerische Aussagen zur Grünordnung	15
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	16
6.4	Hinweise	16
7	Artenschutz	17
8	Archäologische Denkmalpflege	20
9	Realisierung der Planung	20
10	Literaturverzeichnis	21



1 Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Wieseth hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Gemeinderatsitzung am __.__.2018 wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, da sich der räumliche Geltungsbereich und das Aufstellungsverfahren geändert haben. Im Norden und Osten wurden Teilflächen von Flurstücken aus dem räumlichen Geltungsbereich genommen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1505/2 und 2584). Im Süden wurde der Geltungsbereich um Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2578 und 1506/7 erweitert. Zur Änderung des Aufstellungsverfahrens siehe Pkt. 1.2. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“ wurde i.d.F. vom __.__.2018 gemäß § 13b BauGB i. V. m. mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Gemeinderat Wieseth in der Sitzung am __.__.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__.2018. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“ in Kraft getreten.

1.2 Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Als Aufstellungsverfahren wird das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt.

Dieses Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sieht vor, dass die Vorgehensweise nach § 13a BauGB für einen begrenzten Zeitraum und unter bestimmten Voraussetzungen auch für Außenbereichsflächen angewandt werden kann. Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorgesehen. § 13 Abs. 2 BauGB regelt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher



Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann. Des Weiteren ist nach § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist auch die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Bekanntmachung ist auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und die damit verbundene Vorgehensweise hinzuweisen (Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind gegeben.

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beachtende Begrenzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 10.000 m² ist eingehalten. Bei einer Größe der geplanten WA-Fläche von ca. 7.754 m² und der vorgesehenen Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,35 ergibt sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 2.714 m². Dieser Wert liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m².

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und das Plangebiet schließt sich an den bestehenden bebauten Ortsrand von Forndorf an.

1.3 Anlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 12.07.2017 beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Gemeinderatssitzung am __.__.2018 beschlossen. Diese erneute Beschlussfassung war auf Grund von Veränderungen des räumlichen Geltungsgebietes und der Wahl des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“ wird Baurecht für ca. 9 Bauplätze geschaffen. Die Gemeinde Wieseth reagiert hier auf die vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, v. a. durch die ortsansässige Bevölkerung und möchte diesen Bedarf decken. Da die Bauwilligen i. d. R. den Altersgruppen 18 bis 25 Jahren bzw. 25 bis 30 Jahren angehören, ist es für die Gemeinde besonders wichtig, hier auf die Nachfrage nach Bauplätzen zu reagieren. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde Einwohner dieser Altersgruppen im Ort halten und verliert sich nicht durch Wegzug. Langfristig wird damit die Altersstruktur der Bevölkerung stabilisiert, der demographische Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Wieseth nachhaltig gestärkt.



Der Umfang von 9 Bauplätzen orientiert sich an der (eher geringen) Größe des Ortsteiles Forndorf. Mögliche noch bebaubare innerörtliche Flächen in Forndorf, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden, sind auf Grund von Besitzverhältnissen für die Bauwerber derzeit nicht verfügbar. Dies betrifft sowohl die üblicherweise als „Baulücken“ bezeichneten noch freien Grundstücke zwischen vorhandener Bebauung als auch mögliche Leerstände bzw. Brachflächen in der bestehenden Bebauung. Eine Ausweisung von Bauplätzen am östlichen Ortsrand von Forndorf wäre wegen des dort verlaufenden Rotbaches eine deutlich ungünstigere Variante, da es sich hier um einen wassersensiblen Bereich handelt. Zudem ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde für diesen Bereich die Ausweisung von bachbegleitenden Uferstreifen und der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von Dauergrünland dargestellt und hier können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Der Rotbach und diese Darstellungen setzen sich auch südlich der Staatsstraße St2222 fort. Eine mögliche Bebauung in diesem Bereich ist daher aus den o. g. Gründen nicht weiter verfolgt worden. Die Fortsetzung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Staatsstraße St2222 außerhalb des bachbeeinflussten Bereiches würde zu einer ungünstigen bandförmigen Ausdehnung des Ortes führen. Das Plangebiet schließt sich an die im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellte Ortslage von Forndorf an, grenzt also an eine in Zusammenhang stehende Bebauung an. Von der Ortsseite her ist auch die Erschließung über den Anschluss an eine bestehende Ortsstraße vorgesehen.

Zur fachlichen Unterstützung und Ausarbeitung wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und
- die Erschließung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich von Forndorf, einem Ortsteil der Gemeinde Wieseth. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet, östlich verläuft eine Ortsstraße. Im Süden schließen sich ein Graben, der nur temporär wasserführend ist und ein unbefestigter Wirtschaftsweg an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 2581 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2582, 2580, 2579, 2578 und 1506/7 der Gemarkung Wieseth.



Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlas, 2018)

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,99 ha.

3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.



3.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.09.2013. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (Grundsatz).

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel; vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in der ab 20.09.2013 geltenden Fassung).

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. . .)“. (Ziel)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

"Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)



LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz)

LEP 7.1.6: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

"Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten". (Ziel)

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann."

Die Gemeinde Wieseth wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum eingestuft. Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Gemeinde Wieseth nicht gegeben.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Wieseth gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit jeweils seinen Änderungen.

Der Regionalplan 8 Westmittelfranken (RP 8 **Ziele und Grundsätze** sowie **Begründung** in Kap. **3.1 Siedlungswesen** und Kap. **3.2 Wohnungswesen**) gibt vor, dass eine organische Entwicklung der Siedlungsstruktur als Maßstab zu sehen ist. Dabei wird auf die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung ein besonderes Gewicht gelegt, gleichwohl die Beachtung von ökologischen und ressourcenschonenden Aspekten in der Siedlungs- und Bauweise als notwendig gesehen. Für die Berücksichtigung dieser Aspekte sind entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen zu treffen.

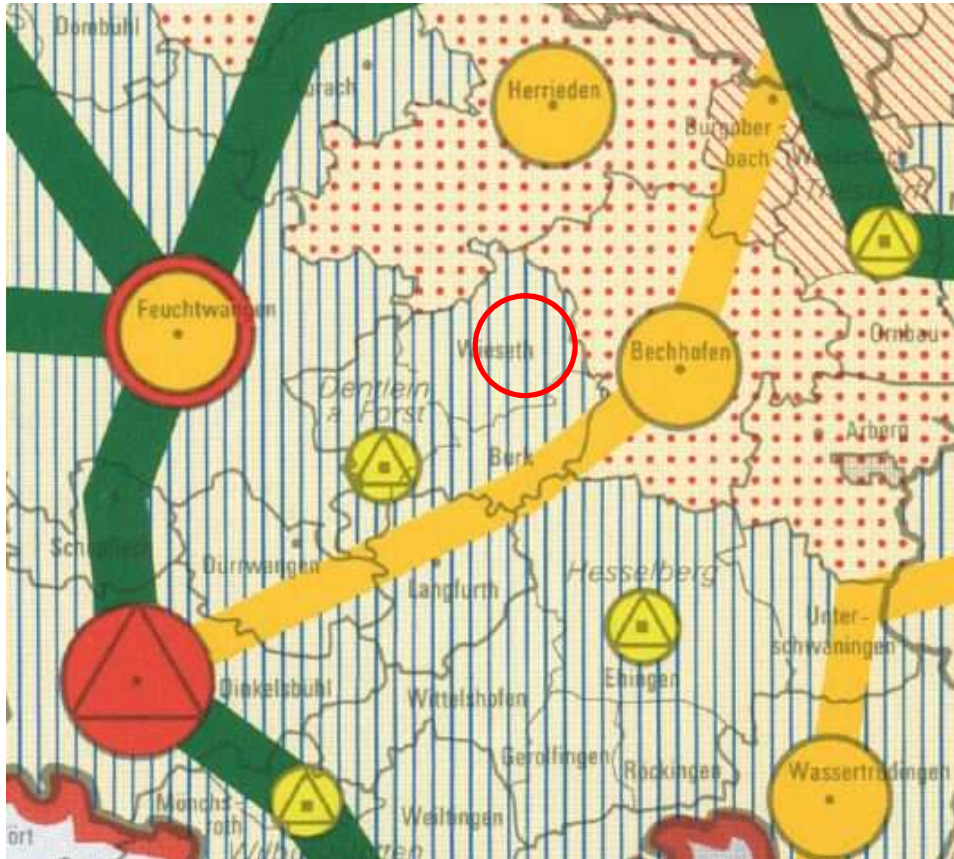


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Begründungskarte, Raumstruktur)

Das Gemeindegebiet liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und im Nahbereich der regionalen Entwicklungsachse Dinkelsbühl – Bechhofen. In der näheren Umgebung liegen die Unterzentren Bechhofen und Herrieden sowie das mögliche Mittelzentrum Feuchtwangen und das bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentrum Dentlein. a. Forst.

Weitere Ziele und Vorgaben betreffen die vorliegende Planung nicht. Ein Widerspruch zum Regionalplan 8 Westmittelfranken kann daher nicht festgestellt werden.

3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Wieseth ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vom September 1998, der für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Die im Bebauungsplan Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“ geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Der Bereich westlich des Ortes ist als Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche) dargestellt, für den Ortsrand ist in diesem Bereich eine Eingrünung vorgesehen.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine andere Nutzung vor, er ist daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist auf Grund der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich, bevor dieser geändert oder ergänzt ist (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich an die Flächennutzungsplan als Bestand dargestellte gemischte Bauflächen anschließt. Auch die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gesichert. Die ursprünglich vorgesehene Eingrünung des Ortsrandes wird nun entlang der Westseite des geplanten Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Wie im Flächennutzungsplan ersichtlich, wäre eine weitere Bebauung im Osten von Forndorf eher ungünstig, da hier der Rotbach verläuft. Eine Erweiterung der kleinen Siedlung östlich des Rotbaches würde zu einer unerwünschten bandförmigen Ausdehnung führen.



4 Bebauungsplan – Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude

Alle anderen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig wären bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, sind ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlage, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- die max. zulässige Gebäudehöhe.
-

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nutzung	GRZ	GFZ	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Gebäudehöhe GH
WA	0,35	0,7	II	bei SD, KWD: max. zul. GH 9,5 m bei PD, FD, ZD, WD: max. zu. GH 7,0 m

Tab. 1: Übersicht der festgesetzten GRZ, GFZ, Vollgeschosse und Gebäudehöhe



Die absolute Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt mit der Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe (GH). Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,5 m bzw. 7,0 m in Abhängigkeit von der gewählten Dachform, gemessen anhand der nachfolgend festgelegten Bezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens; als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Firsts. Von der natürlichen Geländeoberfläche dürfen Abtragungen oder Aufschüttungen 50 cm nicht überschreiten.

4.1.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Weiter wird gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgelegt, dass auf den Grundstücken nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden können. Der seitliche Grenzabstand ist zu beachten.

4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

4.1.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit sie nicht gegen die Bayerische Bauordnung (BayBO) verstoßen. Grenzgaragen sind zulässig, sie sind nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung zu errichten. Bei gegenseitigem Grenzsanbau sind die Garagen profil- und höhengleich zu errichten.

4.1.6 Verkehrsflächen

Vorhaben sind im Regelfall nur zulässig, wenn eine funktionstüchtige Erschließung sichergestellt ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.1.7 Gestaltung der Gebäude

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.



4.2 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,99 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)	Prozent (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (Planung)	ca. 7.754 m²	78,64 %
<i>davon private Grünfläche (geplant)</i>	<i>ca. 486 m²</i>	<i>4,93 %</i>
Verkehrsflächen (Planung)	ca. 1.172 m²	11,89 %
Öffentliche Grünflächen (Planung)	ca. 684 m²	6,94 %
Fläche für die Wasserwirtschaft (Planung)	ca. 250 m²	2,53 %
Gesamt:	ca. 9.860 m²	100 %

Tab. 2: Flächenbilanz für den Geltungsbereich

5 Infrastruktur

5.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m, die im Norden und Süden an die bestehende Ortsstraße (Fl.-Nr. 1505/2) angebunden wird. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen von der Erschließungsstraße aus.

5.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in geplante Schmutzwasserkanäle geleitet und zusammengefasst über einen neu zu verlegenden Anschluss in das bestehende Kanalsystem geleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der gemeindlichen Kläranlage.

Das Niederschlagswasser der Wohnbau- und Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und zusammengefasst weiter zu den geplanten Regenrückhaltebecken im Süden geleitet. Von hier wird das Regenwasser gedrosselt abgegeben in den südlich verlaufenden Graben. Bei Starkregenereignissen kann das Niederschlagswasser hier zwischengespeichert und zeitverzögert abgegeben werden.



Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Soweit der Wasserdruck im öffentlichen Leitungsnetz nicht ausreicht, sind zur Sicherung Verbesserungsmaßnahmen notwendig.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, kann nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN), sichergestellt werden.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ansbach. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten sind. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beigetragen werden.

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei dem Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Dies ergibt sich durch den Verweis auf § 13a BauGB, der in Abs. 2 Nr. 4 festlegt, dass für „... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind ...“ § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt.

6.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Ansbach und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Unter-einheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“. Das Mittelfränkische Becken zieht sich westlich von der Landesgrenze zu Baden-Württemberg bis nordöstlich an die Stadtgrenze von Fürth. Der Naturraum ist geprägt durch weite Bachtäler, die meist in südöstliche Richtung verlaufen und auf Grund der flachen Neigung des Geländes nur ein geringes Gefälle aufweisen. Zwischen den flachen Talbereichen erheben sich niedrige Hügel bzw. Höhenrücken, die die Landschaft gliedern und meist bewaldet sind.



Abb. 4: Übersicht Geltungsbereich (BayernAtlas, 2018)

Auf den ebenen Flächen überwiegt die intensive landwirtschaftliche Nutzung, wobei entlang der Gewässer in vielen Bereichen noch zahlreiche Grünlandflächen vorhanden sind. Dane-



ben befinden sich entlang der Bachläufe auch häufig Teiche bzw. Teichketten unterschiedlicher Größe, die fischereiwirtschaftlich genutzt werden.

6.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Planbereich befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Im Plangebiet bzw. in dessen Nahbereich kommen keine der o. g. Schutzgebietstypen vor.

Kartierte Biotope der amtlichen Offenlandkartierung sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in ca. 275 m in nördlicher bzw. 330 m Entfernung in westlicher Richtung und sind nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-VSG) werden nicht tangiert bzw. liegen außerhalb des Wirkungskreises der Planung.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich in ca. 170 bis 200 m Entfernung mehrere Flächen, die im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verzeichnet sind. Hierbei handelt es sich um zwei sog. `sonstige Flächen`, die im Rahmen von Flurneuerungsverfahren entstanden sind (hier: Verfahren der Ländlichen Neuordnung Wieseth) und um zwei Flächen, die als Ökokontoflächen von der Gemeinde Wieseth. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von den Planungen nicht betroffen.



6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung.

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- dauerhafte Aufwertung der ökologischen Standortqualität
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum
- Bereicherung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt.

Konkret werden folgende grünordnerische Maßnahmen bzw. Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

▪ Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- Pflanzung eines Laubbaumes je angefangener 400 m² Grundstücksfläche
- Strauchpflanzungen zur randlichen Eingrünung der bebaubaren Flächen auf den geplanten privaten Grünflächen
- Ansaat einer regionalen Wiesen-Saatgutmischung auf den geplanten öffentlichen Grünflächen
- Regelungen zu Versiegelungen
- Regelungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten.

6.4 Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.



7 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Erheblichkeitsabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2017).

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen dieser Abschätzung wiedergegeben und die hieraus resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Säugetiere

Auf Grund der Lage und Nutzung des Plangebietes sind Vorkommen saP-relevanter Säugetierarten nicht zu erwarten und auch nicht beobachtet worden. Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (auf Fl.-Nr. 2581) weist keine Spuren auf, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeutet.

Reptilien

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen schließt ein reproduktives Vorkommen von Reptilien aus.

Amphibien

Da keine Gewässer im Plangebiet vorkommen, ist eine Betroffenheit von Amphibien nicht gegeben. Der südlich verlaufende Graben (Fl.-Nr. 2578) führt nur temporär Wasser und liegt nur mit einem sehr geringen Flächenanteil im Geltungsbereich.

Weitere Tierartengruppen

Die vorhandenen Biotoptypen und die Habitatausstattung in Verbindung mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bieten für weitere saP-relevante Tierartengruppen (Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere/Großkrebse) keinen geeigneten Lebensraum. Auf Grund fehlender Übereinstimmung mit den ökologischen Ansprüchen besteht im Plangebiet keinerlei Habitatpotential für saP-relevante Tierartengruppen.

Vögel

Bei der Erheblichkeitsabschätzung wurde als „worst-case-Annahme“ davon ausgegangen, dass ein Brutrevier für Feldlerchen von der Planung betroffen sein kann. Diese Vogelart brütet am Boden in Bereichen mit offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und baut jedes Jahr ein neues Nest.



Betroffenheiten weiterer Vogelarten sind nicht gegeben, da die Gegebenheiten vor Ort nicht mit den Habitatansprüchen übereinstimmen. So sind z. B. keine Vorkommen von Brutvögeln, die in Gebüsch oder am Boden darunter brüten, betroffen, da im Plangebiet diese Strukturen fehlen. Auch Vogelarten, die Bäume bzw. Baumhöhlen als Brutplätze nutzen, fehlen hier, da im Plangebiet kein Baumbestand vorhanden ist.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen sind in der Erheblichkeitsabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Maßnahme zur Vermeidung und eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) enthalten, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Vermeidungsmaßnahme

„Durchführung der Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Brut von März bis August“

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme soll sichergestellt werden, dass während der Brutzeit keine Nester oder Gelege bzw. Nestlinge geschädigt, gestört oder getötet werden. Eine Baufeldvorbereitung ist im Zeitraum von September bis einschließlich Februar möglich, ohne artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erfüllen.

CEF-Maßnahme

Als Ersatz für ein Brutrevier der Feldlerche, das durch die Bebauung verloren gehen kann, ist ein Ackerblühstreifen mit einer Größe von ca. 1.000 m² anzulegen. Die Fläche muss eine Mindestbreite von ca. 10 m aufweisen und einen ausreichenden Abstand zu vertikalen Strukturen einhalten, da diese bei Feldlerchen ein Meideverhalten auslösen.

Auf der CEF-Fläche selbst ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Auf der Fläche ist eine Ansaat mit einer Saatgutmischung für „Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur“ (mehrjährig) vorzunehmen. Zu verwenden ist regionales Saatgut, z. B. eine Mischung der „Qualitätsblühmischung Bayern“ (QBB) für frische Ackerstandorte.

Die Fläche darf frühestens nach 4 Jahren im Zeitraum nach dem 1. September gemäht werden, das Mähgut ist abzufahren. Dabei ist ein ca. 3 m breiter Streifen entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche stehen zu lassen. Anschließend ist eine leichte Bodenbearbeitung (z. B. grubbern) durchzuführen. Falls die anschließende Selbstbegrünung unzureichend ausfällt, ist eine Neueinsaat mit der entsprechenden Blühmischung vorzunehmen.

Bei der weiteren Pflege ist im Abstand von 4 Jahren jeweils die Hälfte der CEF-Fläche nach o. g. Vorgehensweise zu bearbeiten.

Die CEF-Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Außer zu den Bearbeitungsgängen (Mahd, grubbern) ist das Befahren der Fläche nicht erlaubt.

Die CEF-Fläche wird auf Teilbereichen der Flurstücke Fl.-Nr. 2580 und Fl.-Nr. 2582, Gmkg. Wieseth angelegt. Die Fläche befindet sich westlich des Plangebietes und liegt daher im Nahbereich der durch die Planung betroffenen Fläche.

Nachfolgend ist die Lage der CEF-Fläche auf den Flurstücken dargestellt.



Abb. 5: Lage der CEF-Fläche auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 2580 und 2582, Gmkg. Wieseth (BayernAtlas, 2018)



Die CEF-Fläche hat eine Größe von ca. 1.210 m² (12 m Breite x ca. 101 m Länge).

Am Nord- bzw. Südeinde der CEF-Fläche bleibt jeweils eine ca. 8 m breite Zufahrt zu den Flurstücken Fl.-Nr. 2580 und Fl.-Nr. 2582 erhalten, da die verbleibenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Zur Abgrenzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind entlang der Ostseite an der Grenze der CEF-Fläche 6 Holzpflocke mit einer freien Höhe von 80 cm anzubringen.

8 Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9 Realisierung der Planung

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren im Sommer 2018 abzuschließen.



10 Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318)

Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): In der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl S. 470)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1983 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. April 2017 (GVBl S. 70)

Weiter Literatur

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Text- und Planteil. München

Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (2017): Erheblichkeitsabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Forndorf, Gemeinde Wieseth, Allgemeines Wohngebiet „Forndorf West“, Lkr. Ansbach, Bayreuth

Gemeinde Wieseth (1998): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieseth



Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. .): Kartendienst - Denkmalatlas.
unter: <http://www.geoportal.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 12. Januar 2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. .): FIS-Natur Online (FIN-Web).
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 18. Januar 2018

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.):
Geoportal BayernAtlas.
unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 02. Februar 2018