



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 14 „SCHELLENKREUZ“

- ENTWURF -

FASSUNG: 06.05.2022



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung

Klebe

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel und Erforderlichkeit	2
1.2	Aktuelles Planungsrecht und Verfahren	2
1.3	Lage im Raum	3
1.4	Bedarfsanalyse für das Plangebiet	4
1.4.1	Bevölkerungsprognose	4
1.4.2	Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien	4
1.4.1	Wohnflächenbedarf	6
1.5	Geltungsbereich	8
2	Einfügung in die Gesamtplanung	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung	9
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	10
3	Angaben zum Bestand	11
3.1	Aktuelle Nutzung	11
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild	11
3.3	Verkehrliche Erschließung	12
3.4	Technische Ver- und Entsorgung	12
3.5	Immissionen	12
3.6	Natur und Landschaft, Artenschutz	12
4	Planung	15
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	15
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	15
4.2.1	Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	15
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	16
4.2.4	Bauweise / Abstandsflächen	16
4.2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten	16
4.2.6	Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen	17
4.2.7	Verkehrliche Erschließung	17
4.2.8	Gestalt der baulichen Anlagen	18
4.2.9	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	19
4.2.10	Ver- und Entsorgung	19
4.2.11	Immissionen	21
4.3	Grünordnung	22
5	Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / Artenschutz	26
5.1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
5.1.2	Artenschutz	26
6	Umweltprüfung	26
7	Das Plangebiet in Zahlen	27
8	Anlagen	27

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel und Erforderlichkeit

Der Markt Weidenbach beabsichtigt im Norden des Hauptortes Wohnraum zu schaffen. Der Bedarf für das Wohngebiet „Schellenkreuz“ ergibt sich in Folge der Nachfrage an Wohnbaufläche aus der Bewohnerschaft, der stabilen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre und der positiven Bevölkerungsvorausberechnung (siehe Kapitel 1.4).

Der Wohnraum im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan soll in Form von Einfamilienhäusern und einem Teil Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden, um die Nachfrage und den Raum für verschiedene Wohn- und Lebensformen zu schaffen bzw. abdecken zu können.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Wohnraum, für welchen aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung Bedarf im Marktgebiet besteht (siehe Kapitel 1.4). Zudem weist Markt Weidenbach eine gute Infrastruktur im Bereich der Einzelhandelsversorgung auf, so dass eine umfassende Versorgung weiterer Einwohner gesichert werden kann.

Durch die Anlage großzügiger Grünflächen in den Randbereichen und Erhaltungsfestsetzungen von bestehenden Gehölzen sowie Pflanzbindungen innerhalb der Wohn- und Verkehrsflächen ist eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes auch hinsichtlich der Blickbeziehung von der St 2411 aus gewährleistet.

Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Ansiedlung von Wohngebäuden zu schaffen und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des gesamten Gebietes zu erzielen ist ein Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Schellenkreuz“ ist notwendig, da das Gebiet bislang planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) einzustufen ist und demnach eine Bebauung mit Wohngebäuden aktuell nicht möglich ist.

1.2 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO, PlanVZ). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a und 13b BauGB geregelt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gilt bis zum 31. Dezember 2022 § 13a BauGB auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 B BauGB kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Anwendung gemäß § 13b BauGB begründet sich durch:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO des Plangebiets, welche weniger als 10.000 m² aufweist und
- den Anschluss der geplanten Wohnnutzungen (reines Wohngebiet), an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (im Süden des Plangebiets).

Somit ist die Voraussetzung erfüllt, dass die zu überplanende Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) angrenzt.

Die unter § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor. Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1.3 Lage im Raum

Weidenbach ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf. Die Gemeindeteile Weidenbach und Triesdorf, welches bis 1806 die Sommerresidenz der Markgrafen von Brandenburg-Ansbach war, sind baulich zusammengewachsen. Durch die Nähe der Residenz sind in Weidenbach viele bürgerliche Bauten des Ansbacher Spätbarock erhalten geblieben.

In Weidenbach wohnen derzeit 2.296 Einwohner (Stand: 31.12.2020) auf 21,71 km² Fläche. Weidenbach liegt südlich der BAB A6, welche in 10 km Entfernung über die B 13 (Würzburg - Ingolstadt-München) erreichbar ist. Die A6 sichert die Anbindung an das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach. Darüber hinaus bildet diese Autobahn eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen der deutsch-tschechischen und der deutsch-französischen Grenze für den motorisierten Individualverkehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bahnhof Triesdorf an dem die Regionalbahnlinie R80 (Treuchtlingen - Würzburg) werktags stündlich verkehrt sowie Regionalbuslinie die 736 (Ansbach - Weidenbach - Ornbau) gegeben.

Mehrere Wander- und Radwege (Ansbach Altmühl-Radweg, Radwanderweg 'Landkreis Ansbach,') sichern den direkten Anschluss an die Natur und bieten ein hohes Naherholungspotential für die Bewohner Weidenbachs.

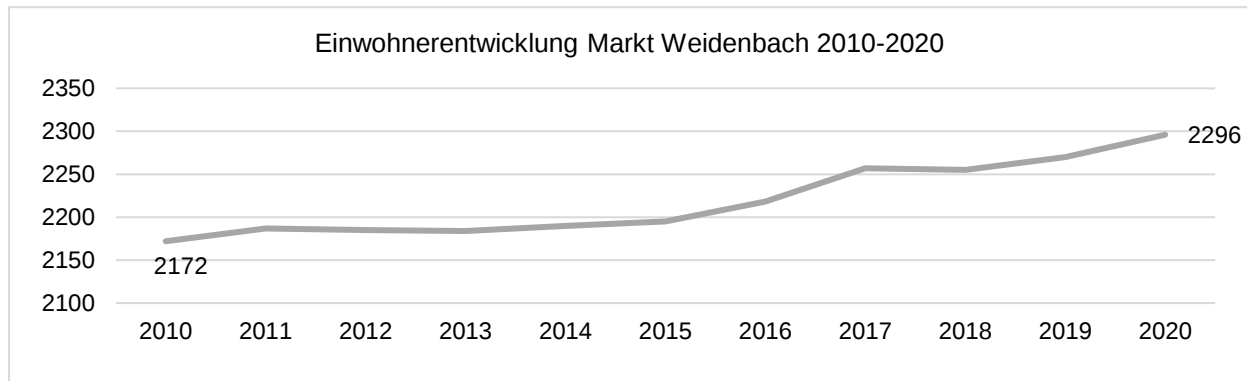


Räumliche Lage Markt Weidenbach (Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

1.4 Bedarfsanalyse für das Plangebiet

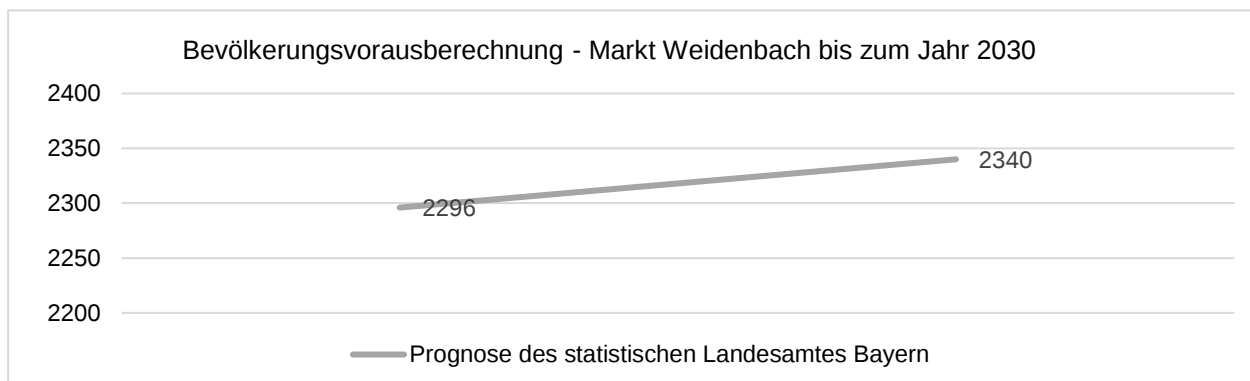
1.4.1 Bevölkerungsprognose

Im Markt Weidenbach leben laut statistischen Landesamtes Bayern mit Stand von 31.12.2020 - 2.296 Personen. In den letzten 10 Jahren entwickelte sich die Einwohnerzahl in Weidenbach stetig positiv. Im Vergleich zum Jahr 2010 leben heute 124 mehr Einwohner in Weidenbach.



Einwohnerentwicklung Markt Weidenbach 2010-2020 (eigene Darstellung nach Bayerischem Landesamt für Statistik)

Unter Beachtung des Einwohnerstandes (Stand 31.12.2020 - 2.296 EW) steigt die Bevölkerung Weidenbachs nach der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Bayern bis zum Jahr 2030 auf 2.340 EW (+ 44 EW) um +1,9 %.



Bevölkerungsvorausberechnung für die Markt Weidenbach (eigene Darstellung nach Bayerischem Landesamt für Statistik)

Weidenbach hat sich in den letzten 10 Jahren positiv mit einem stetigen Bevölkerungswachstum entwickelt. Des Weiteren gleichen sich die Anzahl der Geburten und Sterbefälle in den letzten Jahren annähernd aus. Dieses Wachstum ist überwiegend auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen.

Im Landkreis Ansbach ist im Zeitraum von 2020 (185.316 EW) bis 2030 (186.800) ein Bevölkerungswachstum von 0,8 % (+ 1484 EW).

Sowie im Landkreis Ansbach als auch im Markt Weidenbach werden sich die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2039 stabil entwickeln und leicht zunehmen.

1.4.2 Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) sind neben einer gewerblichen Baufläche nur die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu überplanende Fläche (siehe Kapitel

2.2) für eine bauliche Entwicklung dargestellt. Darüber hinaus bestehen im FNP/LP keine weiteren Bauflächen im Marktgemeindegebiet Weidenbach, welche nicht bebaut sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Aufnahme von freien Bauflächen, Baulücken im Marktgemeindegebiet Weidenbach, welche in der folgenden Tabelle aufgezeigt sind. Die Flächenpotentiale sind planungsrechtlich nach ihrer Bebaubarkeit eingestuft.

Bauflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	Bauflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	Bauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	Gesamt
25.209 m ²	3.239 m ²	6.252 m ²	34.700 m²

Flächenpotentiale Markt Weidenbach (Quelle: Markt Weidenbach)

Die Darstellung zeigt das im Marktgemeindegebiet momentan etwa 3,5 ha bestehende Flächenpotentiale (Bruttobauland) bestehen. Davon befindet sich der Großteil mit 2,5 ha im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Etwa 0,3 ha der Flächenpotentiale sind nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und 0,6 ha nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen.

Darüber hinaus besteht auf einigen bebauten Grundstücken zusätzliches Nachverdichtungspotential in Form von Anbauten / Dachgeschossausbauten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits Nachverdichtungsprojekte zur Stärkung der Innenentwicklung im Markt Weidenbach realisiert. Hierzu zählen:

- Umnutzung Grund- und Mittel zum Bürgerhaus inklusive Sitzungssaal - Ringstraße
- Abriss von Wohngebäuden und Neubau von einem Pflegeheim - Ringstraße
- Abriss von leerstehenden Gebäuden und Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen - Schulstraße

Seit 2020 nimmt der Markt Weidenbach am Förderprogramm „Innen statt Außen“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr teil, was darauf abzielt Ortskerne zu beleben und die Gemeinden intensiv beim Flächensparen zu unterstützen. Über dieses Förderprogramm wird derzeit auf zwei im Eigentum des Marktes Weidenbach befindlichen Grundstücken am Marktplatz ein Quartiersentwicklungskonzept erarbeitet. Ziel ist es die Grundstücke mit einer Mischnutzung, bestehend aus Wohn- und Gewerbeflächen zu beleben.

Ein wesentlicher Faktor, der die Aktivierung dieser potentiellen Bauflächen erschwert ist die Flächenverfügbarkeit. Alle der vorhandenen Flächenpotentiale sind in privatem Eigentum. Zur Aktivierung der bestehenden Flächenpotentiale wird die Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer in regelmäßigen Abständen durch die Marktgemeinde abgefragt. Momentan sind aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft keine Flächenpotentiale verfügbar.

Der Markt Weidenbach selbst, ist mit Ausnahme der zwei Grundstücke am Marktplatz, nicht in Besitz von innerörtlichen Freiflächen. Aufgrund der fehlenden Veräußerungsbereitschaft zielt die Gemeinde darauf ab, Wohnraum in Form eines Wohngebiets am nördlichen Ortsrand zu schaffen. Um in dem geplanten Wohngebiet Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen zu schaffen, werden neben klassischen freistehenden Einfamilienhäusern auch ein Doppelhaus, drei Reihenhäuser und vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um das Wohnangebot an die Folgen des demografischen Wandels anzupassen, könnten in den Mehrfamilienhäusern seniorengerechte Wohnungen untergebracht werden.

Mittelfristig zielt der Markt Weidenbach darauf ab, weitere Flächenpotentiale zu aktivieren, um die Innenentwicklung stärker zu forcieren. Diesbezüglich erfolgen weiterhin Eigentümergespräche, um die Verkaufs- und / oder Tauschbereitschaft privater Grundstückseigentümer abzufragen. In diesem Zuge wird die Übersicht über die Flächenpotentiale aktualisiert und fortgeschrieben.

1.4.1 Wohnflächenbedarf

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurde der Wohnflächenbedarf für den Markt Weidenbach bis zum Jahr 2030 überschlägig berechnet.

Abhängig ist der aktuelle und künftige Bedarf an Wohnflächen von verschiedenen Faktoren. Der aktuelle Bedarf berechnet sich nach der tatsächlichen Situation und vorhandenen Daten, während sich die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs einer Kommune aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren als schwieriger darstellt. In Prognose 1 wird der Prognosewert der Einwohnerzahl im Vergleich zum aktuellen Einwohnerstand zugrunde gelegt.

Wichtig ist außerdem die Bedarfsprognose der künftigen Wohnfläche pro Person, die in den letzten Jahrzehnten durch den Wandel der Lebensstile und einer einhergehenden Erhöhung von Singlehaushalten stark zugenommen und in den nächsten Jahren weiterhin zunehmen wird. Vor diesem Hintergrund wird bei Prognose 2 von einer Steigerung der Wohnfläche pro Kopf von 1 m² bis 2030 ausgegangen.

Prognose 1: Prognose des statistischen Landesamtes Bayern bei gleichbleibender Wohnfläche pro Kopf	
Aktueller Bevölkerungsstand 2020	2.296
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2030	2.340
Aktuelle Wohnfläche je EW 2020 (m ²)	58,3
Angenommene Wohnfläche je EW 2030 (m ²)	58,3
Wohnflächenbestand 2020 (m ²)	133.898
Wohnflächenbedarf 2030 (m ²)	136.422
Neubedarf an Wohnfläche (m ²)	2.524
Bis zum Jahr 2030 werden 2.524 m² neue Wohnflächen benötigt.	

Prognose 2: Prognose des statistischen Landesamtes Bayern bei zunehmender Wohnfläche pro Kopf	
Aktueller Bevölkerungsstand 2020	2.296
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2030	2.340
Aktuelle Wohnfläche je EW 2019 (m ²)	58,3
Angenommene Wohnfläche je EW 2030 (m ²)	59,3
Wohnflächenbestand 2020 (m ²)	133.898
Wohnflächenbedarf 2030 (m ²)	138.762
Neubedarf an Wohnfläche (m ²)	4.864
Bis zum Jahr 2030 werden 4.864 m² neue Wohnflächen benötigt.	

Berechnung des benötigten Nettobaulands	
<i>Annahmen</i>	
Nettobauland für freistehendes Einfamilienhaus (EFH):	650 m ²
Wohnfläche je Einfamilienhaus:	150 m ²
Nettobauland für Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen je Geschoss (MFH):	850 m ²
Wohnfläche je Mehrfamilienhaus (bei ca. 3 Wohnungen):	250 m ²

Berechnung für Prognose 1

Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	2.524 m ²
davon als EFH (80%)	2.019 m ²
davon als MFH (20%)	505 m ²
Benötigtes Nettobauland:	10.466 m ²
EFH: (2.019 qm / 150 qm) * 650 qm =	8.750 m ²
MFH: (505 qm / 250 qm) * 850 qm =	1.716 m ²

Bis zum Jahr 2030 werden ca. 1,0 ha Nettobauland benötigt.

Berechnung für Prognose 2:

Benötigte Wohnfläche im Jahr 2030	4.864 m ²
davon als EFH (80%)	3.405 m ²
davon als MFH (20%)	1.459 m ²
Benötigtes Nettobauland:	19.715 m ²
EFH: (3.405 qm / 150 qm) * 650 m ² =	14.754 m ²
MFH: (1.459 qm / 250 qm) * 850 m ² =	4.961 m ²

Bis zum Jahr 2030 wird ca. 2,0 ha Nettobauland benötigt.

Die Prognoseergebnisse weisen eine gewisse Spannweite auf. Anhand dieser erkennt man auch die wesentlichen Probleme, welche mit einer entsprechenden Abschätzung einhergehen. Derartige Prognosen stehen in starker Abhängigkeit zu den zugrunde gelegten Annahmen. Das Ändern einer Variablen kann bereits erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis mit sich führen.

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotentiale vom Wohnbauflächenbedarf (Nettobauland). Um die bestehenden Flächenpotentiale, welche als Bruttobauland ermittelt wurden mit dem Nettobauland zu vergleichen ist dessen Umrechnung erforderlich. Es wird davon ausgegangen das 70 % der bestehenden Flächenpotentiale reine Grundstücksfläche (= Nettobauland) und 30 % Erschließungs- und Grünflächen umfassen. Somit sind in den 3,15 ha bestehenden Flächenpotentialen (Bruttobauland) 2,2 ha Nettobauland enthalten.

Rein rechnerisch besteht im Markt Weidenbach somit ein Überschuss an Flächenpotentialen (§ 30 + 34 BauGB) von 1,8 ha (2,8 ha – 1,0 ha) bis 0,8 ha (2,8 ha – 2,0 ha). Da die vorhandenen Flächenpotentiale jedoch in Privateigentum stehen und somit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, stellen diese lediglich ein theoretisches Potential dar.

Da momentan keine vorhandenen Flächenpotentiale zur Entwicklung zur Verfügung stehen und aus der Bewohnerschaft Markt Weidenbach eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht, wird an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans (Nettobauland 1,7 ha - siehe Kapitel 7) festgehalten. Folgende Standortvorteile begründen die Schaffung neuer Wohnbaufläche im Markt Weidenbach:

- Stabile Einwohnerentwicklung der letzten Jahre und vorausberechneten Bevölkerungszuwachs bis 2030.
- Sichergestellte Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Metzger) und gastronomischen Angebote.
- Bestand eines gutes Arbeitsplatzangebotes im Landkreis Ansbach sowie am Bildungsstandort Triesdorf.

- Verkehrsgünstige Lage an der B 13 und der Nähe zur A 6 zu Ansbach und zur Metropole Nürnberg/Erlangen/Fürth/Schwabach eine gute Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur.
- Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes durch die ländliche Lage und dem direkten Zugang zu Natur und Naherholungsgebieten.
- Angebot von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen durch das Vorsehen von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Der Markt Weidenbach ist im Regionalplan als Kleinzentrum/Grundzentrum gem. RP8 2.1.2 (Z) für eine gewisse überorganische Entwicklung geeignet. Des Weiteren sind durch die positive Entwicklung der ansässigen Hochschule gewisse Sondereffekte bezüglich der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BBP & GOP „Nr. 14 „Schellenkreuz“ liegt am nördlichen Siedlungsrand des Marktes Weidenbach (Hauptort), nördlich der Wiesen- und Parkstraße. Dieser grenzt im Süden an ein bestehendes Wohngebiet, im Norden, Osten und Westen an Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern 834, 835, 836 (TF), 835/1, 1225 (TF) - alle Gemarkung Weidenbach, mit einer Gesamtfläche von 2,6 ha.



Lage des Geltungsbereichs des BBP & GOP Nr. 14 „Schellenkreuz“ im Marktgemeindegebiet Weidenbach (Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Weidenbach enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP 8).

Weidenbach wird landesplanerisch und regionalplanerisch der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP (G) 2.2.5). Des Weiteren ist der Landkreis Ansbach inbegriffen, der Markt Weidenbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind (gemäß LEP (Z) 2.2.4) vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP (G) 3.1). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP (G) 3.1).

Im Plangebiet werden mit Mehrfamilienhäusern, einem Doppelhaus sowie Reihenhäuser flächensparende Siedlungsformen vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße „Parkstraße“ hergestellt werden. Im Plangebiet werden die einzelnen Baugrundstücke dann über eine Ringschließung angebunden und so eine flächensparende Erschließungsform realisiert.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP (B) 3.1). Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Nach RP 8 soll Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzogen werden (3.1.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP (Z) 3.2).

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erfolgt in Kapitel 1.4. Da im Markt Weidenbach momentan keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, erfolgt die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand.

Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren. (RP8 (Z) 2.1.2)

In Kapitel 1.4 ist dargelegt, dass die Realisierung des geplanten Wohngebiets Weidenbach an die organische Entwicklung der Einwohnerzahlen anlehnt. Mit Vorsehen des geplanten Wohngebiets gilt es den Markt Weidenbach als Wohnstandort in der Nähe zu einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot zu stärken.

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (LEP (G) 1.2.2 Abs. 1). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z)).

Die Auswirkungen des demografischen Wandels werden bei Planung des vorliegenden Wohngebiets berücksichtigt.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

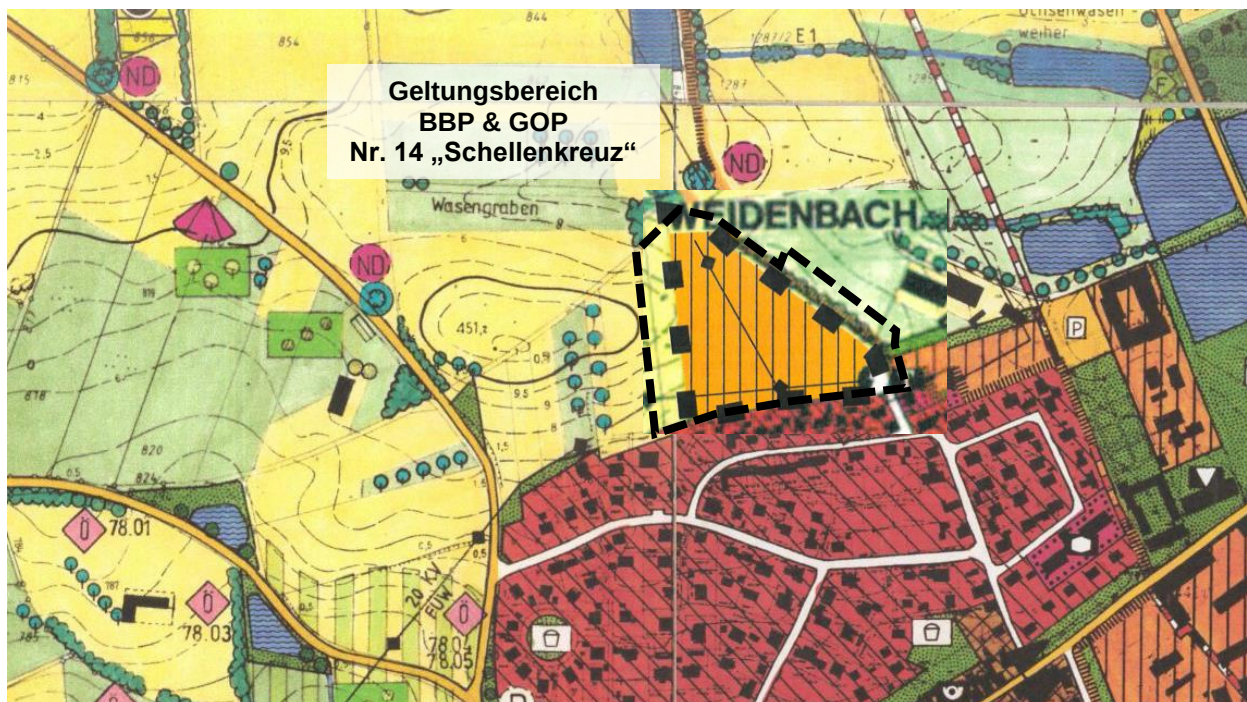
Das Plangebiet bindet nördlich an bestehende Siedlungsfläche (Einfamilienhäuser mit Gartenflächen) an, womit der Ortsteil angemessen erweitert und städtebaulich abgerundet wird. Einer Zersiedelung der Landschaft wird somit nicht hervorgerufen.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Mehrgenerationenwohnen“ und Ackerfläche dar. Im Süden des Plangebiets ist eine Trafostation sowie eine elektrische Freileitung (20 kV) eingezeichnet. Diese ist mittlerweile unterirdisch verlegt. Im Osten des Plangebiets, entlang des Flurweges sowie im Norden ist eine Gehölzgruppe vorhanden.

Im Süden des Plangebiets grenzen eine Wohnbaufläche, im Osten Dauergrünland, im Norden und Westen Ackerfläche an.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Weidenbach

Die aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP/LP entsprechen nicht den künftig geplanten Nutzungen (Wohnbaufläche und Grünfläche).

Da gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des FNPs/LPs abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP/LPs geändert wurde, ist keine gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich. Der Bebauungs-

und Grünordnungsplan gilt somit als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Intensivgrünland (Klee gras) genutzt und ist mit Ausnahme der Trafostation unbebaut.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Ortsbild

Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Gemeindeteil Triesdorf ist neben baulichen Denkmälern aus dem 18. Jahrhundert auch durch Landschaftselemente (Alleen, Gartenbereiche, Obstwiesen etc.) geprägt, die ebenfalls unter den insgesamt denkmalgeschützten Ensemblebereich fallen. Zudem sind für den Betrieb der Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf neuere Gebäude wie Maschinenhallen, Schulgebäude, Stallungen etc. entstanden. Östlich des Geltungsbereiches liegt ein den Lehranstalten zugehöriger Schafstall mit angrenzender, relativ großflächiger Streuobstwiese/ -weide. Südlich grenzt ein Wohngebiet des Ortsteils Weidenbach an den Geltungsbereich an. Die vorhandene Wohnbebauung südlich des Plangebiets ist geprägt durch Einfamilienhäuser, welche als zweigeschossige Gebäude ausgebildet und mit Satteldächern versehen sind. Weidenbach fällt nicht unter den oben erwähnten denkmalgeschützten Bereich. Es sind lediglich einzelne Baudenkmäler vorhanden, die relativ weit vom Geltungsbereich entfernt sind.



Östlich angrenzender Schafstall und südlich angrenzende Wohnbebauung (Eigene Aufnahmen, 2020)

Landschaftsbild

Die Topographie des Planungsgebietes ist relativ bewegt. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich eine Kuppe (ca. 449m ü. NN), die nach Westen hin ansteigt und in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung bis auf ca. 445m ü. NN abfällt.

Der Geltungsbereich ist derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Klee gras). In den Randbereichen bzw. außerhalb des Geltungsbereiches prägen Feldgehölze und Baumhecken, der begradigte Wasengraben sowie Weidenflächen mit großflächigen Obstbaumpflanzungen und den dazugehörigen Stallungen, außerdem Ackerflächen das Landschaftsbild. Im Süden grenzt die oben beschriebene Wohnbebauung und eine markante Trafostation an.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet bislang nicht verkehrlich erschlossen. Die Anbindung wird über die Verlängerung der Parkstraße erfolgen.

3.4 Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist sind weder ver- noch entsorgungstechnische Anlagen im Plangebiet vorhanden. Im Süden des Plangebiets verläuft eine unterirdische 20 kV-Leitung, welche langfristig erhalten wird. Mit Bebauungen ist von der Leitungstrasse 1 m Abstand zu halten. Im Flurweg FINr. 836 - Gmkg. Weidenbach im Osten des Plangebiets verläuft eine Telekommunikationsleitung von Vodafone Kabel Deutschland.

3.5 Immissionen

Östlich des Plangebiets, in etwa 60 m Entfernung, befindet sich ein Schafstall der Landwirtschaftlichen Lehranstalten. Hier werden zwischen 421 und 534 Schafe sowie 8 Hütehunde gehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Landratsamtes Ansbach ein Immissionsschutzabstand ermittelt, welcher von Wohnnutzungen freizuhalten ist. Näheres siehe Kapitel: 4.2.11.

3.6 Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Naturraumes südliche Mittelfränkische Platten (113 A).

Laut dem hydrogeologischen Gutachten (GEOTECHNIK GmbH Prof. Dr.-Ing. Herrmann & Partner, 08.03.2022) stehen im Geltungsbereich unter dem Oberboden (Ackerboden) zunächst Ton-Sand-Gemische in weicher bis steifer und steifer Konsistenz bzw. lockerer bis mitteldichter Lagerung an. Darunter wurde ab Tiefen von 1,2 m bzw. 2,0 m der Beginn des Verwitterungshorizontes des Blasensandsteins in Form von stark bis mäßig verwitterten Sandsteinen mit zwischengelagerten Tonsteinplatten erbohrt. Bei BK 1 wurde ab 5,0 m Tiefe ein feinsandiger Tonstein und bei BK 3 ab 4,0 m eine Wechselfolge von Sand- und Tonstein erkundet, die einen Grundwassernichtleiter, d.h. Stauhorizont für das erkundete oberflächennahe Grundwasser bilden.

Das Grundwasser wurde als oberflächennahes Grundwasser im Blasensandsteinhorizont mit Flurabständen von ca. 0,8 bis 1,4 m unter Geländeoberfläche eingemessen.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Wasengraben, welcher später in die Kreuzweiher mündet. Entlang des begradigten Grabens sind nur wenige gewässerbegleitende Gehölze vorhanden. In geringer Entfernung westlich des Geltungsbereichs liegt ein relativ großer, strukturreicher Garten mit zahlreichen, zum Teil alten Obstbäumen und größeren Fichten. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und mehrere Feldgehölze an den Geltungsbereich an. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg mit begleitender Baumhecke. Danach an das Planungsgebiet angrenzend, befinden sich eine Wiese/Weide mit neu gepflanzten Obstbäumen und ein Schafstall. Im Süden grenzt die geschlossene Ortslage Weidenbachs mit einem Wohngebiet und Privatgärten an. Die Eingrünung des bestehenden Ortsrandes (am südlichen Rand des Geltungsbereichs) ist sehr lückenhaft ausgeprägt.



Der nördl. an den GB angrenzende Wasengraben, Baumhecke und Weg am östl. Rand, westl. in geringer Entfernung gelegener (Obst-)Garten (Eigene Aufnahmen, 2020)

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist aufgrund des geringen Strukturreichtums im Eingriffsbereich und der fehlenden Habitatvoraussetzungen für die europarechtlich geschützten Tierarten im vorliegenden Fall nicht erforderlich.



4 Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen/-zielen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Schaffung von Wohnraum und die Einhaltung der Abstandsflächen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Beschränkung der GRZ und GFZ der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Fläche für Nebenanlagen / Nebengebäude sowie durch das Vorsehen von (vereinzelt) dichteren Wohnformen.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung durch das Vorsehen verschiedener Gebäudetypen (Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus).
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die sensible Integration der neuen Bauflächen am Ortsrand durch Regelung der Gebäudehöhen, der Dachform und -neigungen.
- Berücksichtigung von Natur und Landschaft durch Festsetzungen zur Grünordnung sowie zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.
- Berücksichtigung der Belange von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten durch die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in Form von Mehrfamilienhäusern.

4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Infolge der zu erwartenden Nutzung wird das Plangebiet in seiner Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Im geplanten Wohngebiet sind somit in erster Linie Wohnnutzungen möglich. Ausnahmsweise können aber auch Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, vorgesehen werden. Ebenso sind u.a. Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Mit Festsetzung eines reinen Wohngebietes wird der Nutzungsvoraussetzung für die Anwendung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13b BauGB (Wohnnutzungen) entsprochen.

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird dementsprechend geregelt, dass in den Einfamilienhäusern zwei und pro Doppelhaushälfte sowie Kettenhaus eine Wohneinheit zulässig sind. Maximal sechs Wohneinheiten sind in den Mehrfamilienhäusern unterzubringen. Hiermit wird erreicht, dass in den Einfamilienhäusern zwei Generationen nebeneinander wohnen können und in den Mehrfamilienhäusern Mietwohnungen untergebracht werden können. Des Weiteren wird über die Regelung der Wohneinheiten erreicht, die Einwohnerdichte, die Anzahl der benötigten Stellplätze sowie das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu beschränken.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO ist im WR an die Bebauung des bestehenden Wohngebiets südlich des Plangebiets angelehnt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Garagen und Carports und der Flächenbegrenzung für Nebenanlagen/ -gebäude in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Um die Anzahl und Größe der neu zu errichtenden Gebäude zu regulieren, werden die Baugrenzen (Baufenster) in ihrer Größe begrenzt.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen werden zusätzlich zu der Anzahl an Vollgeschossen maximale Höhen für die Wände und den First sowie die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss festgelegt.

Damit kann in Kombination mit maximalen Dachneigungen vermieden werden, dass benachbarte Wohnhäuser im Baugebiet sehr unterschiedlich hoch ausgebildet werden können.

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) wird im WR auf die an das Grundstück anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche bezogen. Bezugspunkt auf der Verkehrsfläche bildet das gemittelte Straßenniveau auf den jeweiligen Baugrundstücken. Im Rahmen einer separaten Erschließungsplanung, werden Höhenpunkte auf den Erschließungsstraßen festgelegt.

4.2.4 Bauweise / Abstandsflächen

Um die offene und lockere Bebauungsstruktur südlich des Plangebiets fortzuführen, werden im WR 1 und WR 3 eine offene Bauweise sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen.

Im WR 2 werden WR 3 Kettenhäuser (Hausgruppe) vorgesehen. Als Kettenhaus wird ein Einfamilienwohnhaus bezeichnet, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischensliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Die Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet. Kettenhäuser wirken im Vergleich zu Reihenhäusern wesentlich aufgelockerter. Dieser Haustyp wird vorgesehen, um auf wenig Fläche Einfamilienhäuser mit einer klaren Zonierung privater (Garten) und halböffentlicher Zonen (Vorgarten) zu schaffen. Für die Ermöglichung von Kettenhäusern gilt im WR 2 eine abweichende Bauweise, in der Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Die erforderlichen Abstandsflächen bei Errichtung der Gebäude sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

4.2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

Garagen und Carports sind im WR 1 und WR 2 nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um zu lange versiegelte Einfahrten zu vermeiden. Zufahrten und Stellplätze können hier jedoch auch außerhalb dieser Flächen auf den privaten Grundstücken angeordnet werden. Im WR 3 sind Garagen und Carports und Stellplätze im gesamten Baufeld zulässig, um eine flexible Anordnung der Parkmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze im WR regelt sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStS) des Marktes Weidenbachs. Auf den Grundstücken im WR 1 und WR 2 sind jeweils eine Doppelgarage / Carport mit 5 m / 3 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche angedacht, um die Fahrwege und somit die Erschließung möglichst gering zu halten. Der halböffentliche Raum vor der Garage kann bei Bedarf zusätzlich auch als Besucherstellplatz dienen.

Um weiterhin die Versiegelung im Baugebiet zu minimieren, müssen die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden. Außerdem wird hiermit die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Wassers minimiert.

4.2.6 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen

Die Fläche für Nebengebäude / Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken wird flächenmäßig und räumlich begrenzt, um die Anzahl zusätzlicher Gebäude auf dem Grundstück sowie die Versiegelung im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zählen beispielsweise Fahrradunterstellplatz, Müllunterstellplatz, Sitzpavillon sowie Anlagen für die Kleintierhaltung.

Durch die Festsetzungen werden bestimmte Arten von Einfriedungen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sämtliche Einfriedungen sind ohne geschlossene Sichtschutzelemente und ohne durchlaufenden Sockel auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten.

4.2.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der Parkstraße in Richtung Norden. Im Wohngebiet wird eine Ringerschließung vorgesehen. Um den Bereich im Norden des Wohngebiets zu erschließen wird ein Wendehammer vorgesehen. Die Straßenstruktur ist so vorgesehen, dass bei Bedarf die Fläche westlich des Plangebiets angebunden werden könnte. In dem Fall kann der Wendehammer zu Stellplätzen und / oder Freibereichen umgenutzt werden. Im Südwesten der Ringstraße ist ebenfalls eine Verlängerung Richtung Westen möglich. Diese Bereiche sind nun erstmal als öffentliche Grünflächen zu gestalten. In dem Fall, dass das Wohngebiet erweitert wird, können die Straßenerweiterungen der Erschließung dienen und als öffentliche Verkehrsfläche umgenutzt werden.

Mit Realisierung des Wohngebiets ist schätzungsweise täglich mit etwa 300 Pkw Bewegungen pro Tag (geplante Wohneinheiten x 6 Fahrzeugbewegungen) zu rechnen. Die Parkstraße, welche als Zufahrtsstraße zum Plangebiet dient, ist mit einer überwiegenden Breite von mehr als 4 m gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) ausreichend für 400 - 1000 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und reicht aus, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen abzuwickeln.

Um im Notfall / Havariefall eine weitere Zufahrts- bzw. Abfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge als auch für die Bewohner sicherzustellen, kann der Flurweg (FINr. 839) nordwestlich des Plangebiets im Notfall befahren werden. Hiermit wird eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für Bedarfsfälle vorgehalten.

Öffentliche Besucherstellplätze sind im Straßenraum in Form von Längsparkbuchten angedacht, die jeweils mit einer Baumpflanzung kombiniert werden sollen.

Flurwege

Bisher zweigt vom Flurweg FINr. 836 - Gmkg. Weidenbach im Osten des Plangebiets auf dem auf Flurstück FINr. 1225 - Gmkg. Weidenbach ein Flurweg in Richtung Schafstall (FINr. 1224 - Gmkg. Weidenbach) der Landwirtschaftlichen Lehranstalten ab. Die Grundstücke FINr. 1222 und 1225 - Gmkg. Weidenbach werden als Weidefläche für die Schafhaltung genutzt. Bereits heute besteht bei dieser Wegeverbindung ein Konflikt- und Gefahrenpotenzial zwischen ausgeführten

Hunden und den weidenden Schafen. Mit Realisierung des Plangebiets wird die Nutzungsfrequenz dieser Wegeverbindung voraussichtlich erhöht und somit das Konfliktpotential verstärkt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde zwischen dem Markt Weidenbach und dem Bezirk Mittelfranken vereinbart, das im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Schellenkreuz“ der Markt Weidenbach einen Weg nördlich der Schafweide anlegt. Der neue Weg auf FlNr. 1287 - Gmkg. Weidenbach wird entweder an der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze entlang verlaufen.

Mit Fertigstellung und öffentlicher Widmung des neuen Weges wird, der derzeit bestehende und öffentlich gewidmete Weg, welcher über die Schafweide auf FlNr. 1225 - Gmkg. Weidenbach verläuft, durch den Markt Weidenbach entwidmet und von den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf gesperrt. Somit wird das Queren von Fußgängern über die Schafweide langfristig vermieden.

Das im Plangebiet verlaufende Teilstück des Flurwegs auf FlNr. 836 - Gmkg. Weidenbach wird im Planblatt als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg zeichnerisch in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Er soll mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Mit Realisierung der neuen Wegeverbindung wird für die neuen Bewohner sowie vorhandenen Anlieger eine gute Anbindung an die freie Landschaft per Fuß oder per Fahrrad ermöglicht.

Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen

Während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen sowie nach Realisierung des Baugebiets müssen Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt zugänglich sein.

4.2.8 Gestalt der baulichen Anlagen

Da die Mehrfamilienhäuser im Vergleich zu den Einfamilienhäusern mehr Verkehrsaufkommen generieren, werden diese direkt am Gebietseingang, am tiefsten Punkt des Plangebiets positioniert.

Um eine gewisse Gestaltungsvielfalt bezüglich der Dachformen zu ermöglichen, sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen. Hiermit wird grundsätzlich ermöglicht, die künftige Bebauung an die vorherrschende Dachform (Satteldach) in der Umgebung des Plangebiets anpassen zu können. Mit Ermöglichung von Walm- und Flachdächern wird der individuelle Gestaltungsspielraum der Bauherren erweitert. Die Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen von Sattel- und Walmdächern sind so aufeinander abgestimmt, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu sehr unterscheiden.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind zu begrünen, um den Anteil von Vegetationsflächen im Gebiet, die Habitatausstattung für Insekten und den Regenwasserrückhalt zu erhöhen. Um die Möglichkeit für qualitätvolle Bepflanzungen auf den Dächern zu schaffen und die Wasserspeicherfähigkeit zu erhöhen, muss die Begrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm ausgeführt werden. Wenn auf Flachdächern PV-Anlagen vorgesehen werden, ist in diesen Bereichen keine Dachbegrünung erforderlich.

Anbauten, Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports sind bezüglich Material, Form und Farbe der des Hauptgebäudes anzugleichen, um ein einheitliches Gesamtbild anzustreben.

Die alternative Ausführung von Dächern der Anbauten, Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports als begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes begrüntes Pultdach ermöglicht Niederschlagswasser zu drosseln und zu versickern. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen werden weiterhin Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert.

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind grundsätzlich zu verputzen, um diese gestalterisch aneinander anzugleichen. Um weitere Gestaltungselemente zu ermöglichen sind auch Holzverschalungen für die Fassadengestaltung zulässig.

Sämtliche gestalterische Regelungen zu Dachfarbe, Dachmaterial, Dachgauben, Einfriedungen, Garagen und Carports zielen darauf ab ein einheitliches Ortsbild zu erhalten.

Für eine gute Besonnung und Belichtung der Wohngebäude sind diese zum Teil südausgerichtet vorgesehen. Dies hat den Vorteil, dass auf den Dächern der Gebäude im Plangebiet PV-Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien angebracht werden können. Diese sind aus gestalterischen Gründen in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Davon ausgenommen sind Flachdächer. Hier sind aufgeständerte PV-Anlagen möglich. Da diese, um ihre Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen sind, ist deren Einsicht aus der Umgebung beschränkt.

4.2.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Kuppenlage (ca. 449 m ü. NN) im Zentrum des Geltungsbereiches und der daraus resultierenden Höhenunterschiede von ca. 4 Metern zum nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches bis auf ca. 445m ü. NN sind bepflanzte Böschungen oder Stützmauern zulässig, werden aber aufgrund ihrer negativ ortsbildprägenden Wirkung auf eine maximale Höhe von 1,0 m im Verhältnis zum anstehenden Gelände begrenzt. Um ihre optische Wirkung abzumildern, sind Stützmauern aus Beton oder aus Gabionen außerdem zu begrünen. Alternativ können Geländesprünge durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5 abgefangen werden.

4.2.10 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Versorgungsträger sind bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Leitungsverlegungen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Energie (Strom), Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation sind neu zu verlegen. Sie können durch Verlängerungen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas möglich ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ansbach.

Im Flurweg FlNr. 836 - Gmkg. Weidenbach verläuft eine Telekommunikationsleitung von Vodafone Kabel Deutschland, welche bei Planung des Fuß- und Radweges (siehe Kapitel 4.2.7.) zu berücksichtigen ist.

Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten unterirdisch zu verlegen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Um den Zugang zu der im Süden des Plangebiets verlaufenden 20 kV-Leitung zu sichern, wird hier eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der gleichzeitig ein Notüberlauf-Entwässerungsgraben verlaufen wird.

Entwässerung

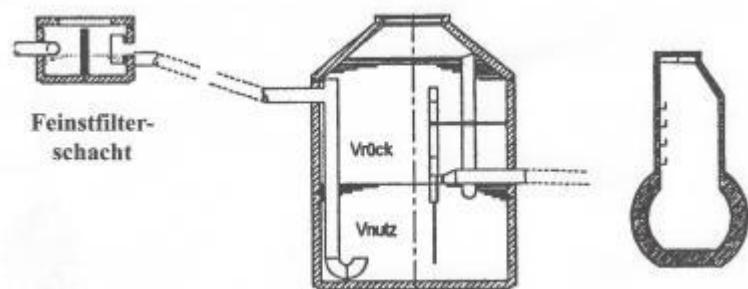
Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten (Anlage 1) scheidet infolge des geringen Grundwasserflurabstandes (bereichsweise nur 1

Meter) eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes aus technischen Gründen aus. Daher soll das in Regenwasserkanälen gesammelte Niederschlagswasser einem neu zu errichtenden offenen Graben am östlichen Rand des Baugebietes zugeführt werden, der in den bestehenden Wasengraben (Vorfluter) mündet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Wasengraben zur Pufferung in die ca. 300 m entfernten Kreuzteiche geleitet. Die Pufferung der Regenwasserabflüsse eines 5-jährlichen Hochwassers, würde zu einem kurzen Überstau der Kreuzteiche von 3-5 cm für wenige Stunden führen. Die Kreuzteiche verfügen um einen ausreichenden Freibord, um auch größere Wassermengen schadlos aufnehmen zu können. Im Anschluss an die Teiche wird das Niederschlagswasser dem Wannenbach zugeführt.

Am südlichen Rand des Baugebietes ist ein (Not-) Entwässerungsgraben vorgesehen, der die südlich angrenzende Bestandsbebauung z.B. bei Starkregenereignissen vor Überflutungen schützen soll. Der Graben dient lediglich zum Schutz vor „wildem Wasserabfluss“, die geregelte Abführung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke erfolgt über Regenwasserkanäle (s.o.), die in den Graben am östlichen Rand des geplanten Baugebietes münden. Auch der Notüberlauf mündet in diesen Graben.

Niederschlagswassereinleitungen sind bei Einhaltung des Standes der Technik i.V.m. Errichtung, Betrieb und Unterhaltung der Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig (vgl. §§ 54, 57 und 60 WHG). Besondere stoffliche Belastungen des anfallenden Niederschlagswassers sind aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Zusätzlich kann Niederschlagswasser der Dachflächen mittels Zisternen (Retentionsbehältern) geeigneten Volumens zurück gehalten werden (ca. 5,00 m³ Rückhaltevolumen neben einer frei wählbaren Größe des Nutzvolumens der Zisterne pro Einfamilienhaus). Die Zisternen wären in diesem Fall mit einem Drosselabfluss mit entsprechendem Filter zu versehen und der Überlauf ist an das o.g. Rohrsystem anzuschließen.



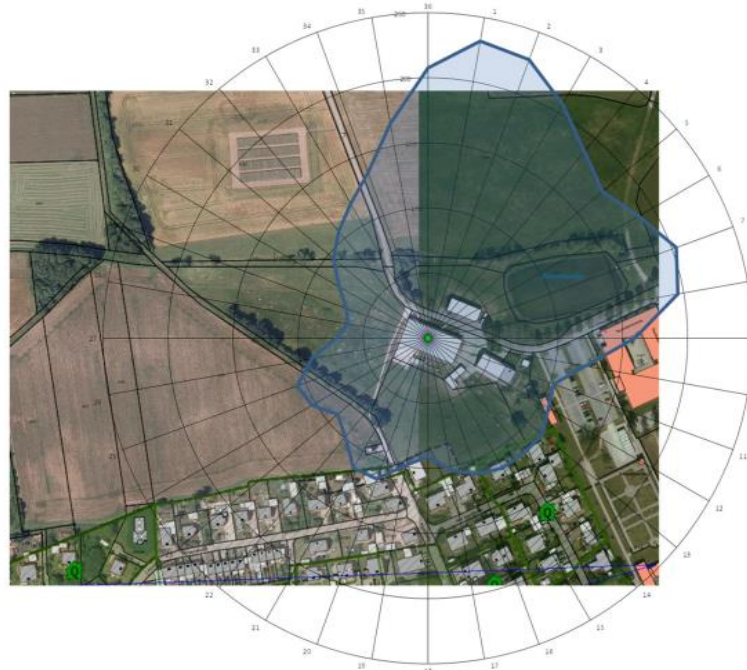
Für das Baugebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt. Auf dieser Ebene sind zudem weitere Details wie auch die Anlage von Zisternen zu klären.

Löschwasser

Für das Plangebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz (min 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen, insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen. Im WA 1 und WA 2 ist eine GFZ von 0,7 zulässig, sodass hier die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Im WA 3 ist eine GFZ von 0,8 zulässig. Sofern hier die GFZ von 0,7 überschritten wird, sind durch den Vorhabenträger zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich. Im ersten Schritt ist eine Doppelmessung mit 2 Hydranten erforderlich. Wenn diese ergibt, dass die Löschwasserversorgung nicht ausreichend ist, sind zusätzliche Maßnahmen zur Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbehälter) vorzusehen. Erforderliche Maßnahmen sind mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe abzuklären.

4.2.11 Immissionen

Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen



Einzuhaltender Immissionsschutzabstand zum Schafstall auf 1224 Gmkg. Weidenbach (LRA Ansbach)

Östlich des Plangebiets auf Flurnummer 1224 Gmkg. Weidenbach, in etwa 60 m Entfernung befindet sich ein Schafstall der Landwirtschaftlichen Lehranstalten in dem zwischen 421 und 534 Schafe und 8 Hütehunde gehalten werden. Um aus Immissionsschutzgründen ausreichend Abstände einzuhalten, wurde seitens des Landratsamtes Ansbach auf Basis der Tierzahlen ein Immissionsabstand ermittelt. Dieser ist von Wohnnutzungen (dauerhafter Aufenthalt von Menschen) freizuhalten.

Aus Gründen der planerischen Vorsorge wird daher der ermittelte Abstand zwischen Schafstall und der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet eingehalten. Hiermit wird dem landwirtschaftlichen Betriebes Entwicklungsmöglichkeit zugesichert. Der Zwischenbereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Gelegentlich auftretende Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden. Bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der nächstgelegenen Anbauflächen, nördlich, westlich und südlich des Plangebiets sind jedoch keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

Östlich des Plangebiets auf den Flurstücken 822, 822/1 Gmkg. Weidenbach befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, der Rinderhaltung betreibt. Da diese Flurstücke jedoch 300 m vom Plangebiet entfernt liegen, wird davon ausgegangen, dass keine Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken. Eine abschließende Prüfung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Emissionen

Aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) und dem Ausschluss von lärmträchtigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind vom Wohngebiet ausgehend keine negativen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

4.3 Grünordnung

In den Randbereichen des Geltungsbereiches ist die Anlage relativ breiter öffentlicher Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes geplant. Vor allem im Nordosten entlang des Flurweges entsteht eine großzügige Ortsrandeingrünung aus Hecken und Streuobstbeständen. Dadurch werden typische Landschaftselemente der unmittelbaren Umgebung für die Gestaltung des Baugebietes verwendet. Die zur temporären Eingrünung (als Pflanzpflicht innerhalb der Privatgärten) festgesetzte Hecke innerhalb der Baugrundstücke am westlichen Rand des Baugebietes bleibt bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes in westlicher Richtung als Grünstruktur innerhalb des Wohngebietes erhalten. Im Süden schließt das geplante Baugebiet an ein bestehendes Wohngebiet mit Privatgärten an. Aufgrund der dort unterirdisch verlaufenden Stromleitung und des geplanten offenen Entwässerungsgrabens (Notüberlauf) wird an der Grenze zur Bestandsbebauung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wegen der Schutzstreifen der Stromleitung und des geplanten Entwässerungsgrabens können in diesem Bereich keine Gehölze vorgesehen werden. Innerhalb der südöstlichen Grünfläche ist eine Blühwiese geplant, welche nicht mit Gehölzen bepflanzt werden darf. In den Randbereichen der Wiese sind jedoch Gehölzpflanzungen vorgesehen. Um eine ausreichende Eingrünung des Wohngebietes auch hinsichtlich der Blickbeziehung von der St 2411 aus zu gewährleisten, ist die bestehende Baumhecke entlang des Feldweges am östlichen Rand des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt. Um den Erhalt dieser Biotopstruktur sicherzustellen, wird in einer textlichen Festsetzung die Durchführung aller baubegleitend notwendigen Schutzmaßnahmen vorgegeben. Außerdem wird festgeschrieben, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind. Um eine ausreichende Sichtschutzwirkung der Privatgärten am östlichen Rand des Baugebietes zu erzielen, sind Strauchpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet ist aus gestalterischen, klimatischen und naturschutzfachlichen Gründen größtenteils mit Bäumen der Wuchsklasse I im Straßenraum zu durchgrünen. Der Großteil der Straßenbäume ist dabei im öffentlichen Straßenraum vorgesehen; durch eine textliche Festsetzung werden fachlich angemessene Mindestgrößen der Baumscheiben und des durchwurzelbaren Bodenvolumens festgelegt, um den Bäumen langfristig gute Lebensbedingungen zu sichern. Die öffentlichen Straßenbäume sind im Hinblick auf die Anzahl bindend, können jedoch in Längsrichtung entlang der Straßen verschoben werden. So kann im Zuge der Erschließungsplanung und der einzelnen Baugenehmigungen flexibel auf die konkrete Lage der Garagen und Zufahrten reagiert werden. Einige zur Gestaltung des Straßenraumes wichtige Baumpflanzungen werden aus Platzgründen auf Privatgrund festgesetzt, und zwar zur Sicherstellung ihrer Funktion als Straßenbäume mit Standortbindung. Über eine grundsätzliche textliche Festsetzung wird eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sichergestellt; die oben genannten zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen können dabei jedoch angerechnet werden, um eine Gleichbehandlung aller Bauwerber zu gewährleisten.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind lagemäßig nicht bindend, um ausreichend Flexibilität bei der Gestaltung der Grünflächen zu gewährleisten. Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen sind hingegen lagemäßig gebunden, um eine Sichtschutzwirkung zu den Privatgärten hin zu erzielen.

Pflanzenliste

Für die Auswahl der zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen müssen standorttypische Arten aus der folgenden Liste verwendet werden (für sonstige, freiwillige Mehrpflanzungen ist die Artauswahl freigestellt). Über die folgende Liste hinaus können jedoch im Sinne der Klimaanpassung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ansbach auch weitere hitze- und trockenheitsresistente Gehölzarten Verwendung finden.

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung**Wuchsklasse I (> 20 m)****Für Straßenbäume und Grünflächen:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia platiphylllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Wuchsklasse II (10-20 m)**Für Grünflächen und Privatgärten:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus domestica	Kultur-Apfel diverse Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne diverse Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume/ Zwetschge diverse Sorten
Cydonia oblonga	Kultur-Quitte diverse Sorten
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus domestica	Speierling
Mespilus germanica	Mispel
Juglans regia	Walnuss

bzw. traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken:

http://www.lpv-mittelfran-ken.de/files/LPV/Downloads/Faltblaetter%20Massnahmen/Obstsorten-liste_LPV_Mfr.pdf

Sträucher für alle festgesetzten Pflanzungen:

Amelanchier leavis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe**
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere**
Rosa arvensis	Feld - Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hechtrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Rubus idaeus	Himbeere**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

Kletter- und Schlingpflanzen für Stützmauern und Fassadenbegrünung:

Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes bzw. einer gewissen Raumwirkung werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind alle Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Außerdem wird hiermit die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Oberflächenwassers verringert.

Durch eine Festsetzung zur Gestaltung aller nicht überbauten Flächen im WA werden die ohnehin gültigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung konkretisiert und so ergänzt, dass so genannte Stein- und Schottergärten nicht zulässig sind.

5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich / Artenschutz

5.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht erforderlich.

5.1.2 Artenschutz

Aufgrund der Strukturarmut im Eingriffsbereich und der fehlenden Habitatvoraussetzungen für europarechtlich geschützte Tierarten ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ansbach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Hinsichtlich der Entwässerung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers sollte jedoch beachtet werden, dass sich im Gewässersystem Wasengraben/Wannenbach ein Edelkrebsbestand (Rote Liste Bayern 3 [gefährdet]) manifestiert hat, der durch Veränderungen im Lebensraum (außerhalb des Geltungsbereiches) nicht gefährdet werden sollte. Durch die gesetzeskonforme Einleitung von Niederschlagswasser sind jedoch keine besonderen stofflichen Belastungen für das Gewässersystem und folglich für wasserbewohnende Tierarten zu erwarten.

6 Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, ist keine Umweltprüfung erforderlich.

7 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m ²	%
Reines Wohngebiet	17.538	65,7
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2435	9,1
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Wendeplatz	196	0,7
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Parkplatz	236	0,9
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußweg	173	0,6
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fuß + Radweg	516	1,9
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	4.555	17,1
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Entwässerung	820	3,1
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün	134	0,5
Fläche für Versorgungsanlagen	77	0,3
Gesamtfläche Geltungsbereich	26.681	100,0

8 Anlagen

Anlage 1: GEOTECHNIK GmbH Herrmann & Partner: Hydrogeologisches Gutachten – Erschließung BG „Schellenkreuz“ Weidenbach, Herrieden, 08.03.2022

Nürnberg, 06.05.2022

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt

Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl

Dipl. Ing. Sebastian Klebe

in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach