



Gemeinde Ehingen

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 12

"Mischgebiet Beyerberg"

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

Vorentwurf / Stand: 03.03.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Alternativenprüfung.....	6
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
6. Erschließung.....	7
7. Denkmalschutz.....	8
8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	8
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern	9
10. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
11. Grünordnerische Festsetzungen	9
12. Umweltbericht.....	9
Anlagen:	10

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Neubau eines ortsansässigen Betriebes.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Betriebes sind die derzeit genutzten Räumlichkeiten auf Dauer nicht mehr geeignet für die Fortführung des Elektrobetriebes. Trotz intensiver Bemühungen, geeignete Flächen im Innenbereich des Ortsteils zu erwerben, stellt das Plangebiet die einzig geeignete verfügbare Fläche für das Vorhaben dar.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den naturschutzrechtlichen Belangen durch maßgebende Festsetzungen Rechnung getragen.

Zielsetzung der Planung ist es, Baurecht für den geplanten Elektrobetrieb mit Wohnhaus im Ortsteil Beyerberg zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteils erforderlich.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Beyerberg entlang der „Königshofener Straße“ (AN 50) Richtung Königshofen.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen an bestehende Bebauung.

Im Norden grenzt die AN 50 und die bestehende Ortsstraße begrenzt. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es handelt sich um einen rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der „Königshofener Straße“ in Ortsrandlage.

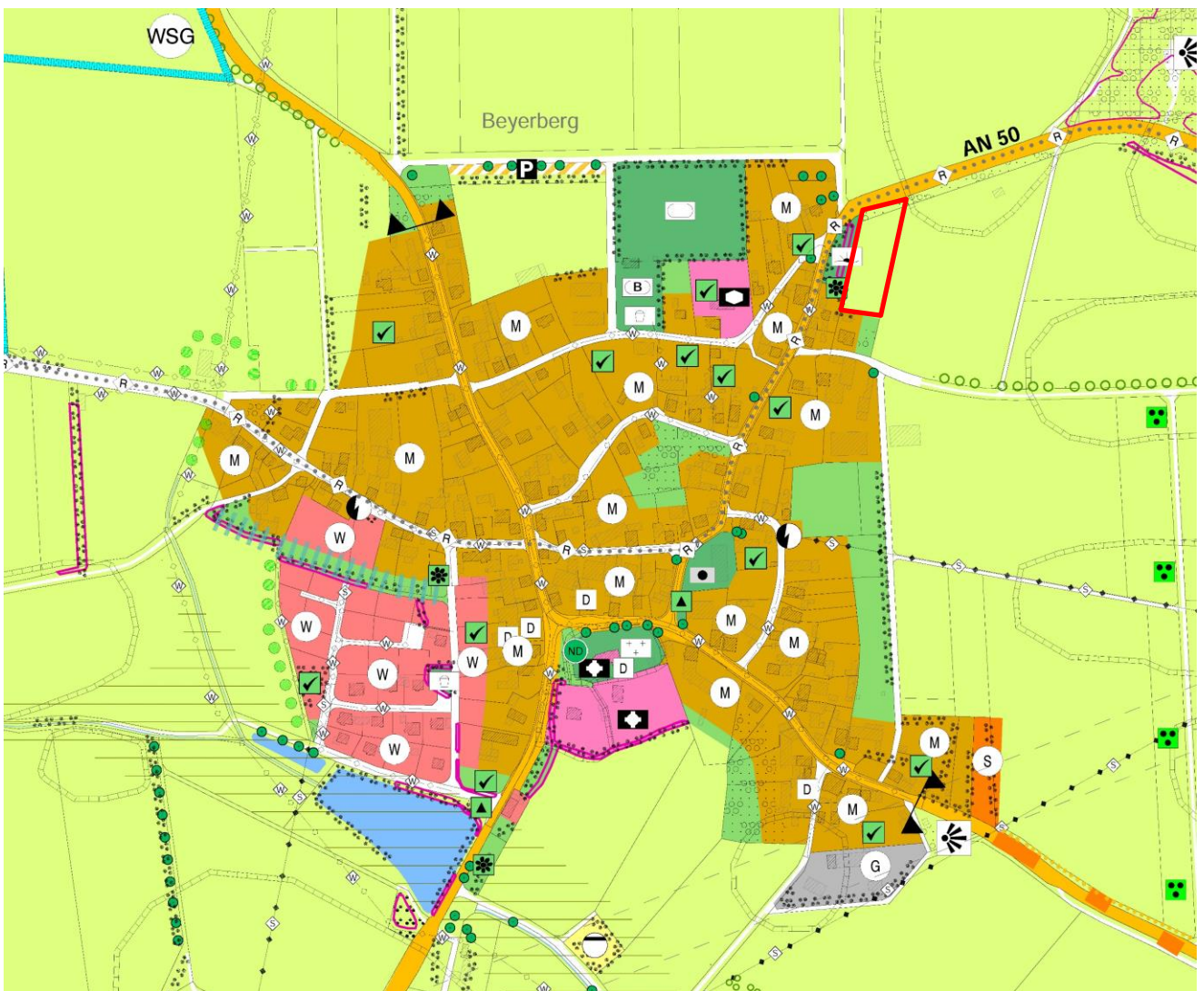
Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.200 m² auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 392/1, 392/2, 392/3 und eine Teilfläche des Flurstücks 179 der Gemarkung Beyerberg.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

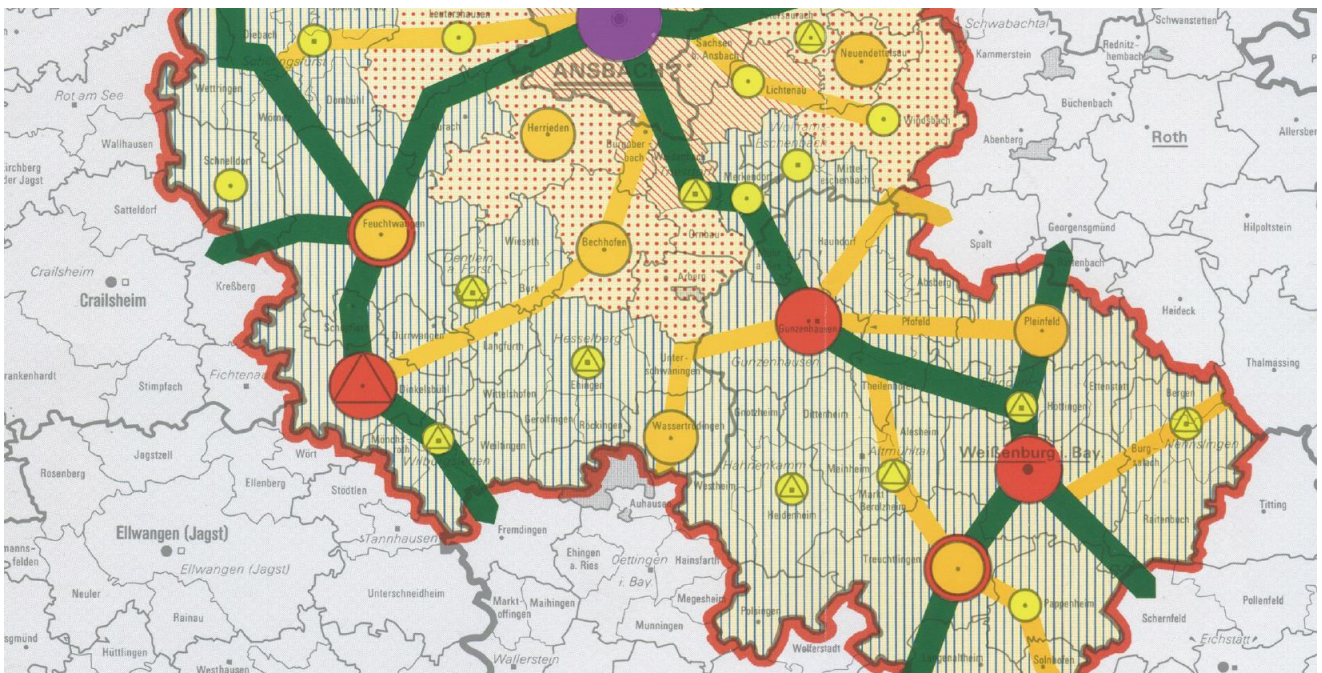
Somit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Dieser muss im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen mit Umgriff des Bebauungsplanes

3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Ehingen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt. Ehingen befindet sich zentral zwischen den Unterzentren Bechhofen mit 12 km Entfernung und Wassertrüdingen mit 9 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen, welche jeweils ca. 17 km entfernt sind.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant

LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) 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.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) 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 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

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

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

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar. Es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils Beyerberg.

4. Alternativenprüfung

Bei der Planung handelt es sich um eine angemessene, verträgliche Ortsabrundung des Ortsteils Beyerberg.

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich, das geplante Vorhaben auf einem geeigneten Grundstück im Innenbereich umzusetzen. Die Baulücken und möglichen Innenentwicklungspotentiale befinden sich alle in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft.

Die Firma möchte sich, wie bisher im Ortsteil Beyerberg entwickeln. Die Fläche stellt die einzig mögliche verfügbare Fläche im Ortsteil Beyerberg dar.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen

für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in einem Umfang festgesetzt, um bedarfsgerecht gemischte Bauflächen für ortsansässige Bürger zur Verfügung zu stellen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung und der umgebenden Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässigen Höhen (WH und GH) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen. Bei der Grund- und Geschoßflächenzahl ist da jeweilige Höchstmaß festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Textteils (Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Belange, Randeingrünung mit Pflanzgeboten) dienen zur Einbindung in die freie Landschaft, zur Minderung des Eingriffes. Die genaue Darstellung und Erläuterung der Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt auf einer Teilfläche des Flurstücks 179 von der bestehenden „Königshofener Straße“.

Es handelt sich lediglich um eine Grundstückszufahrt ohne Wendemöglichkeit. Das nördlichste Grundstück wird über eine interne Zufahrt über das Grundstück 392/2 erschlossen. Die Müllbehälter werden bei einer geeigneten Sammelstelle an die „Königshofener Straße“ gebracht.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird in geeigneter Form auf dem Grundstück zurückgehalten und über das Kanalsystem abgeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf ca. 3m³ pro 100m² befestigter Fläche festgesetzt. Entsprechende Nachweise sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und

Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist die Pufferung des Oberflächenwassers geplant, bevor die Ableitung in den Kanal erfolgt. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantrages erbracht.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird grundsätzlich empfohlen für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ wird verwiesen.

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Aufgrund der vorliegenden Topografie kann eine höhere Schadneigung vorliegen. Es wird daher auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 verwiesen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sind die aktuellen Regeln der Technik zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die Stromversorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

7. Denkmalschutz

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

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

9. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

10. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro für Artenschutzgutachten Ansbach erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind jedoch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt erstellt. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. An dieser Stelle wird auf den Grünordnungsplan verwiesen, der der Begründung als Anlage beiliegt. Dieser ist vollumfänglich zu beachten.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt erstellt. Dieser wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 03.03.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)

Anlagen:

- Anlage 1: Potentialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 02.03.2022
Anlage 2: Grünordnungsplan vom 03.03.2022