



Gemeinde Gebsattel

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Nr. 10

„Am Schleifweg“

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)



Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 28.08.2017 / 22.01.2018 / 26.03.2018

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Alternativenprüfung	5
6. Bedarfsermittlung	6
7. Biotopkartierung und Schutzgebiete	8
8. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	8
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
10. Erschließung	9
10.1 Verkehrliche Erschließung	9
10.2 Ver- und Entsorgung	10
10.3. Ruhender Verkehr	10
11. Emissionen, Immissionen	10
12. Denkmalschutz	11
13. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	11
14. Leitungszonen von Versorgungsträgern	11
15. Umweltbericht	12

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der stetige Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Gebsattel.

Bei vorliegender Planung soll Baurecht für ca. 31 Bauplätze für vorwiegend Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Die Gemeinde Gebsattel ist bestrebt Baugrundstücke im Gemeindegebiet anbieten zu können, um den Bedarf zu decken und der Nachfrage gerecht zu werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für 31 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Gebsattel.

2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die zwischen zwei bestehenden Wohngebieten liegt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß § 13b BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10000m² aufweist. Bei vorliegender Planung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Überbaubare Fläche beträgt ca. 7.900 m², somit ist der Schwellenwert nicht erreicht.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Gebiet ist östlich, südlich und westlich von Wohnbebauung umgeben.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden.

Schon- und Schutzflächen nach BNatschG sind nicht betroffen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Gebsattel.

Es handelt sich um eine Lücke zwischen zwei bestehender Wohngebiete.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Staatsstraße 2249 („Hauptstraße“) und westlich der ehemaligen Bahntrasse Dombühl – Rothenburg o. d. T. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an einen Wirtschaftsweg und im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

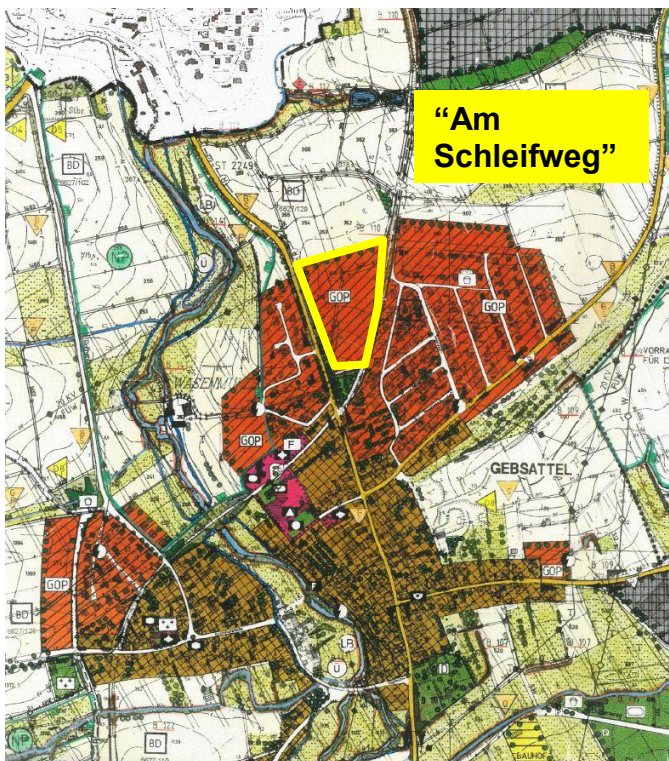
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,94 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 346, 346/1, 347 (teilw.), 348, 349, 349/1, 351 und 352 (teilw.) der Gemarkung Gebsattel.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebsattel derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



*Auszug aus dem geltenden
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Gebsattel mit Umgrenzung des
Bebauungsplangebietes*

4.2. Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landes- und Regionalplanung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) wie folgt verzeichnet:

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.

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...

Bei Vorliegender Planung handelt es sich um eine Baulücke zwischen zwei Wohngebieten. Die wesentlichen Ziele der Regionalplanung werden berücksichtigt.

5. Alternativenprüfung

Das geplante Wohngebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als vorbereitende Bauleitplanung, bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das geplante Wohngebiet an dieser Stelle bietet folgende Vorteile:

Das Baugebiet „Am Schleifweg“ liegt zwischen zwei bestehenden Wohngebieten und bildet somit einen Lückenschluss. Zudem liegt es direkt an der Staatsstraße 2249 Richtung Rothenburg o. d. T. bzw. Richtung Ortszentrum.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird im Westen der Gemeinde Gebsattel ein weiteres Wohngebiet dargestellt mit rund 1,5 Hektar. Diese Fläche liegt im Außenbereich der Gemeinde.

6. Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Gebsattel liegt ca. 3 km südlich von Rothenburg o.T. entfernt.

Auch die Autobahnauffahrten der A7 in Rothenburg oder Wörnitz sind in Kürze erreichbar. Eine weitere Verkehrsanbindung stellt die Staatsstraße 2250 (Rothenburg – Lehrberg) dar.

Gebsattel ist Schulstandort des Grundschulverbandes Gebsattel – Insingen- Neusitz mit einer modernen und sehr gut ausgestatteten Schule mit Mittagsbetreuung. Ein Kindergarten ist ebenfalls vorhanden.

Weiterführende Schulen befinden sich in Rothenburg in ca. 3 km Entfernung.

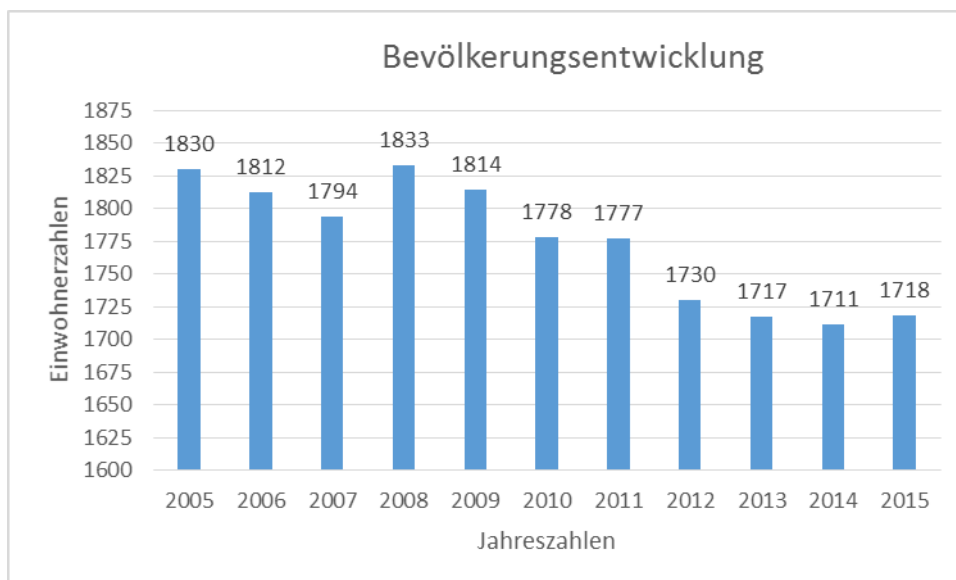
Im Ortszentrum befinden sich Läden für den täglichen Bedarf, wie Bäcker, Metzger, Banken, sowie Handwerksbetriebe und Dienstleister. Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die unmittelbare Nähe zu Rothenburg o. T. sichergestellt.

Somit verfügt Gebsattel über eine gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Nahversorgung, die Wohnbauflächen attraktiv machen.

Gemeinschaftsleben und bürgerliches Engagement haben auch in Gebsattel einen hohen Stellenwert. Zahlreiche aktive Vereine (Sportverein, Gartenbauverein, Schützenverein, ...) bieten ein vielfältiges Freizeitangebot.

Aus oben genannten Gründen ist die Gemeinde Gebsattel als Wohnstandort sehr attraktiv. Es gehen wöchentlich Anfragen nach freien Bauplätzen ein.

Wie in der Grafik dargestellt, ist die Bevölkerungsentwicklung seit längerem rückläufig.



Bevölkerungsentwicklung lt. Kommunalstatistik 2015 vom Bay. Landesamt für Statistik

Der Wohnflächenbedarf der Gemeinden ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten und alten Menschen und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt.

In der Grafik ist das gesamte Gemeindegebiet mit allen Ortsteilen betrachtet. Laut Einwohnermeldeamt ist die Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Gebsattel weniger rückläufig (2007: 1.315 Einwohner; 2017: 1.282 Einwohner), ca. drei Prozent gegenüber ca. 6 Prozent in der Gesamtgemeinde.

Bei der Bedarfsermittlung werden folgende Ursachen berücksichtigt:

- Der Bevölkerungsrückgang ist durch eine sehr hohe Sterberate in den vergangenen Jahren begründet. Dem entgegen stehen jedoch aktuell steigende Geburtenzahlen. Es ist daher eine steigende natürliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.
- Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen nehmen seit Jahren kontinuierlich ab und in der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte zu.
- Die Wohnbevölkerung hat steigende individuelle Raumannsprüche.

Die steigenden Raumannsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen führen zu steigenden Wohnflächen pro Person.

Der Anteil von Mehrpersonenhaushalten (mindestens 3 Personen) ist zugunsten des Anteils von Single- sowie Zweipersonenhaushalten zurückgegangen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der neu gebildeten privaten Haushalte im Zeitraum 2011 bis 2015 lag bei rund 1,5 Personen, während die durchschnittliche Gesamtgröße aller privaten Haushalte bei 2,02 Personen je Haushalt liegt. (Quelle: Prognose 2017 auf Basis Statistisches Bundesamt 2017)

Um den rückläufigen Bevölkerungszahlen entgegenzuwirken, ist es aufgrund oben genannter Gründe erforderlich, dem aktuellen Bedarf entsprechend Wohnbauland auszuweisen um unter anderem junge Familien in der Gemeinde Gebsattel die Möglichkeit auf ein Eigenheim zu geben.

Die freien Bauflächen im „Steinweg“ und „An der Wasenmühle“ in Gebsattel sind bereits reserviert. Zudem gibt es im gesamten Gemeindegebiet von Gebsattel nur zwei Leerstände, die in Privatbesitz sind. Baulücken und Brachflächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Deshalb hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Schleifweg“ beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebsattel wird der Bereich bereits als Wohngebiet dargestellt (vgl. 3.1 Flächennutzungsplan).

7. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und –flächen gemäß BayNatSchG.

Im Süden und im Nordosten befinden sich angrenzend Streuobstwiesen und im Osten verläuft eine Hecke.

Diese sind im Planteil dargestellt.

8. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Landschafts- und Naturschutzplanungsbüro ifanos angefertigt.

Laut dem Gutachterlichen Fazit erfolgen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Erhalt der Gehölze auf den östlich und südlich angrenzenden Flächen (Streuobstwiese und aufgelassene Bahnanlage)
- Einhaltung eines blütenreichen Pufferstreifens (mit jährlicher Pflegemahd) von mindestens 10 m zu den östlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen. Die Möglichkeiten von Dachbegrünungen und naturnaher Eingrünung sollen in die Planung einbezogen und ausgeschöpft werden.
- Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. frühestens ab Mitte September bis spätestens Ende Februar mit Vergrämungsmaßnahmen bei verzögertem Beginn.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Geplant ist auf einer Fläche von ca. 2,94 ha, ca. 31 neue Bauplätze für bauwillige junge Familien zu schaffen. Entsprechend dem rundum angrenzenden Wohngebiet, führt das Plangebiet in dem bestehenden Gebiet die bauliche Nutzung fort und weist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke, sowie der baulichen Nutzung.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise orientieren sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die zwei Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosshöhe sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

Zone 1	GRZ = 0,3	GFZ = 0,6
Zone 2	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8

Es werden in Zone 1 und 2 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

In Zone 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Zone 2 sind Einzel- und Doppelhäuser und zusätzlich Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt bei Satteldächern 9,50 m, bei Walm- und Pultdächern 8,00 und bei Flachdächern 6,5 m. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens (OKRD EG) gemessen. Die OKRD EG eines Gebäudes darf nicht höher als 0,30 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Straßenachse liegen.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 6,00 m betragen.

Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaikanlagen etc. zu ermöglichen wäre eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben) und von 42° (für Satteldächer mit Schleppgauben) zu empfehlen.

10. Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2249 („Hauptstraße“). Die Grundstücke sind durch eine Ringstraße erschlossen. Diese hat weitestgehend eine Breite von ca. 5,50 m.

Parallel zur Staatsstraße 2249 verläuft ein Geh- und Radweg Richtung Rothenburg o. d. T. bzw. Richtung Ortskern von Gebsattel.

Im Norden des Gebiets wird der bestehende Geh- und Radweg als zusätzliche Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg im Westen und an einen bestehenden Wirtschaftsweg im Osten ausgebaut.

10.2 Ver- und Entsorgung

Das Wohnbaugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage nach Rothenburg abgeleitet.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über Regenrückhaltezysternen zurückgehalten werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen soll durch einen Rückhaltekanal gedrosselt über das bestehende Kanalnetz abgeleitet werden.

10.3. Ruhender Verkehr

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 1,00 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m² sind zwei Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

Die öffentlichen Parkplatzflächen außerhalb der Straße sind mit Drainpflaster auszuführen.

11. Emissionen, Immissionen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Emissionen zu erwarten.

Die Bewohner haben Immissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

Aufgrund der angrenzenden Staatsstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Plangebiet eine deutliche Geräuschbelastung durch die Hauptstraße besteht, die nur knapp unterhalb möglicherweise gesundheitsgefährdender Werte liegt. Eine unmittelbare Ausweisung eines Wohngebietes oder eine Festsetzung von ausschließlich passiven Schallschutzmaßnahmen erscheint damit nicht möglich.

Die Überschreitungen werden durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,0 m über dem bestehenden Radweg und durch das weitestmögliche Abrücken der Baugrenzen minimiert. Um der Forderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung zu tragen, ist ein weiteres Abrücken nicht möglich.

Um einen Vollschutz durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, müsste eine sehr hohe Wall- / Wandhöhe errichtet werden. Dies steht in Unverhältnismäßigkeit der Kosten

zum Nutzen. Außerdem ist ein Wall in solcher Höhe aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar (Tunnelwirkung).

Alternativ wird deshalb im vorliegenden Fall eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewählt. Die erforderlichen passiven Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt.

Im Zuge der Bebauung hat die Gemeinde auf die Umsetzung der passiven Maßnahmen zu achten.

12. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13. 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 Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

14. Leitungszonen von Versorgungsträgern

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

15. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Aufgestellt:

Herrieden, 28.08.2017 / 22.01.2018 / 26.03.2018

INGENIEURBÜRO WILLI HELLER