



Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim

Bebauungsplan gem. § 13b Baugesetzbuch

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bebauungsplan Nr. 36/2000 „Schlössleinsbuck“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Auftraggeber: Stadt Uffenheim
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Wolfgang Lampe
Marktplatz 16, 97215 Uffenheim

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Stand Juli 2021 – Ergänzung saP 17.08.2021 – Satzungsbeschluss 28.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplangebiet	4
1.1 Lage und Größe	4
1.2 Umgebung	4
1.3 Ausgangssituation, Bestandsaufnahme und Bewertung	4
1.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
1.5 Denkmalschutz	5
1.6 Schutzgebiete	5
1.7 Gewässer, Starkregen.....	6
1.8 Vorbelastungen	7
1.8.1 Altlasten.....	7
1.8.2 Immissionen/ Lärm.....	7
1.8.3 Schallschutzgutachten.....	9
1.9 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung.....	9
1.10 Sozialverträglichkeit	9
1.11 Strukturdaten der Stadt Uffenheim, Bedarfsnachweis	10
1.11.1 Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre	10
1.11.2 Einwohnerzahl/ Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung	10
1.11.3 Durchschnittliche Haushaltsgröße	11
1.11.4 Zusammenfassung der Strukturdaten und Begründung des Bedarfs	11
2 Bestehendes Planungsrecht, andere Planungen.....	15
2.1 Regionalplan	15
2.2 Landesentwicklungsprogramm	15
2.3 Flächennutzungsplan.....	16
2.4 Bebauungspläne	16
3. Planaufstellung, Verfahren.....	17
3.1 Voraussetzungen, Ziele und Zweck	17
3.2 Verfahren nach § 13 b BauGB	17
3.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB.....	17
3.3 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB	18
4. Städtebauliches Konzept	18
4.1 Allgemeine Ziele	18
4.2 Erschließung/ Bebauungskonzept.....	19
5. Planinhalte, Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude.....	19
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	20
5.4 Abstandsflächen	20
5.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen	21
5.6 Ver- und Entsorgung, Versickerung, vorbeugender Brandschutz	21
5.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung	22
5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	22
5.9 Lärmschutzmaßnahmen	23
5.9.1 Ausgangslage und Schallschutzgutachten.....	23
5.9.2 Alternativenprüfung zu Schallschutzmaßnahmen	24
5.9.3 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen	25
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften	26
6.1 Dachform, Eindeckung, Gauben, Kniestöcke	26
6.2 Einfriedungen	26
7. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen.....	26
7.1 Randeingrünung	26
7.2 Pflanzempfehlung für Bäume ohne Standortbindung	27
7.3 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke.....	27
8. Umweltbelange - Schutzgüter	27
8.1 Schutzgut Mensch	27
8.2 Schutzgut Boden.....	28
8.3 Schutzgut Klima/ Luft	29
8.4 Schutzgut Wasser	29
8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz	30
8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	31
8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
9. Planungsdaten.....	34
10. weitere Informationen zum Verfahren	34
10.1 Umweltbericht.....	34
10.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	34
10.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	34
II Anlagen.....	35

Stadt Uffenheim

Die Stadt Uffenheim liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und ist Teil des Landkreises Neustadt Aisch – Bad Windsheim. Die Stadt liegt etwa mittig zwischen Ansbach und Würzburg an der Bundesstraße B13. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Brackenlohr, Custenlohr, Kleinharchach, Vorder- und Hinterpfeinach, Langensteinach, Rudolzhofen, Uttenhofen, Wallmersbach und Welbhausen.

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Uffenheim, ca. 1,0 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt und hat eine Fläche von ca. 1,234 ha. Er umfasst das Gebiet zwischen der Schillerstraße und dem Uttenhofer Weg und schließt westlich an vorhandene Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 3436, 3437/2 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 3442.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie dargestellt.

1.2 Umgebung

Westlich der geplanten Baufläche befindet sich ein Wohnquartier mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung mit Einzelhauscharakter.

An der nördlichen Plangrenze fällt das Gelände zu einer als Bolzplatz genutzten Grünfläche ab. Diese trennt als Grünzug das Plangebiet von weiterer vorhandener Wohnbebauung. Der tieferliegende Bereich entstand im Verlauf des 20. Jahrhunderts durch die Nutzung als Steinbruch.

Nach Osten fällt das Plangebiet um insgesamt ca. 10 Höhenmeter ab und schließt an das Tal des Heßbachs an. Hier befindet sich ein Fuß- und Radweg. Dieser verbindet das Plangebiet mit dem im Norden der Stadt Uffenheim gelegenen Bahnhof. In Richtung Süden erreicht man das am südlichen Stadtrand liegende Gewerbegebiet.

Auf der nach Osten gegenüberliegenden Hangseite, durch ein Waldstück getrennt, führt die Bahnlinie Treuchtlingen – Würzburg in einer Entfernung von ca. 400 m in einem weiten Bogen um die Stadt zum Bahnhof Uffenheim.

1.3 Ausgangssituation, Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei dem direkt an die bereits bestehende Bebauung anschließenden Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft zu begründen.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Grünzug mit Laubgehölzen. Hier sind keine Baumaßnahmen geplant.

1.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Versorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Uttenhofer Weg und Schillerstraße) gesichert.

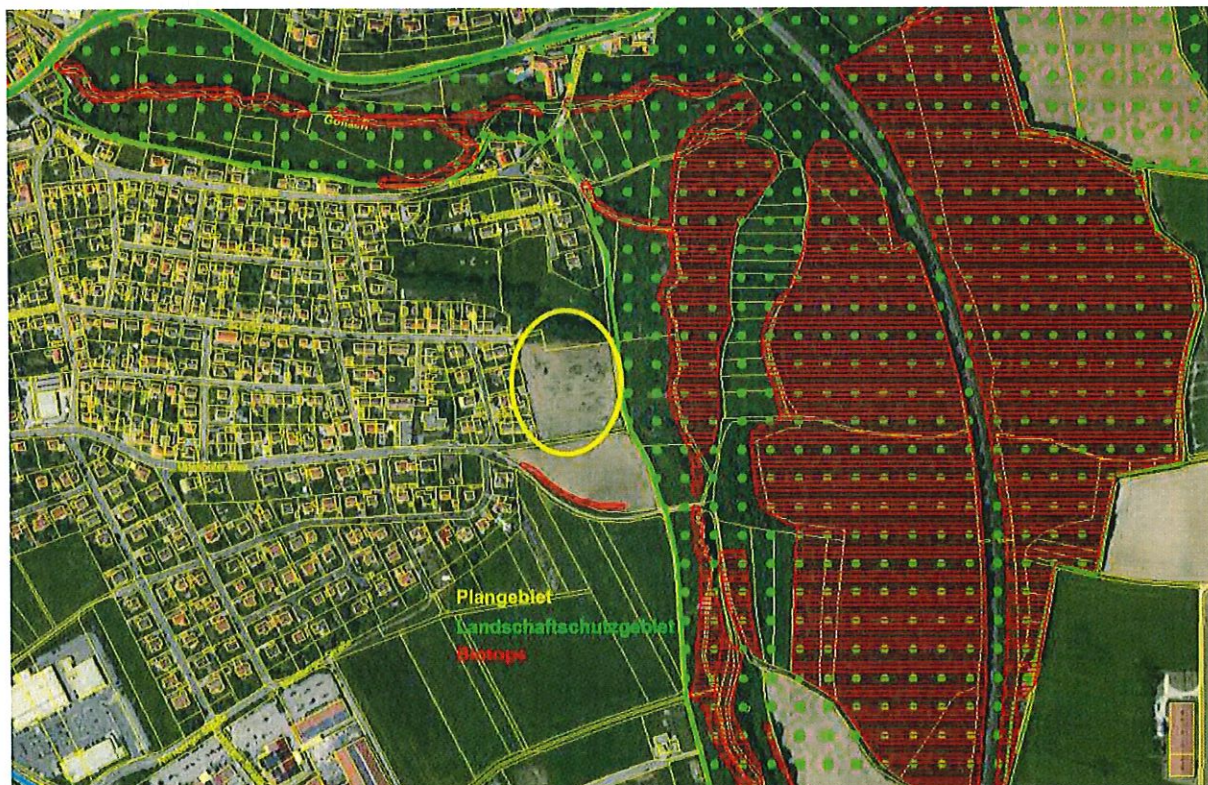
Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den bestehenden Freispiegelkanal im Bereich des Radweges im Heßbachtal. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in den Heßbach eingeleitet.

1.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebietes und in der unmittelbaren Umgebung sind im Denkmalatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 04.06.2019) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Da es sich gemäß Stellungnahme des BayLfD jedoch um eine Fläche handelt, auf der Denkmäler vermutet werden, „ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

1.6 Schutzgebiete

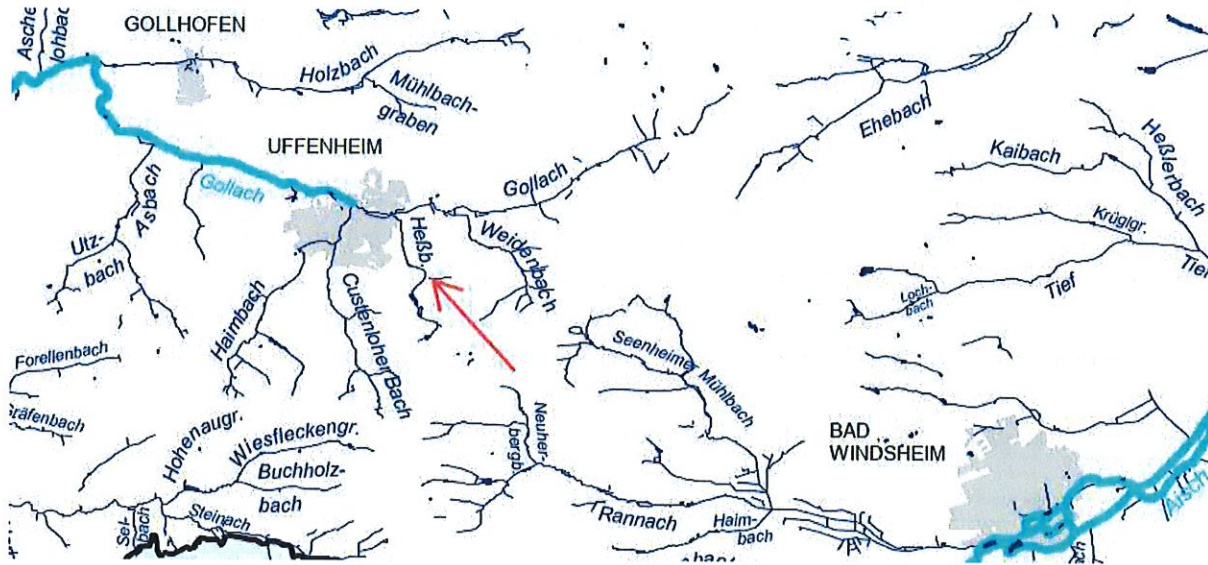
Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Jedoch grenzt das Baugebiet im Osten im Bereich Heßbach an ein Landschaftsschutzgebiet an.



Quelle: Bayernatlas, Darstellung Landschaftsschutzgebiete und Biotope

1.7 Gewässer, Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft am östlich gegenüberliegenden Waldrand am Fuß der Hangkante der sog. „Heßbach“. In der Gewässerkarte der Regierung von Mittelfranken ist der Heßbach als Gewässer 3. Ordnung kartiert.



Quelle: Regierung von Mittelfranken, Gewässer im Landkreis Neustadt Aisch - Bad Windsheim

Der Heßbach, von Rudolzhofen kommend, fließt im weiteren Verlauf nach Norden im Bereich der Oberen Mühle in die Gollach. Er wird bereits zur Einleitung von Niederschlagswasser genutzt. Das Tal dient durch Polder (3 Becken mit einem Volumen von insgesamt 19.000 cbm) bei Starkregen- und Hochwasserereignissen zur Retention von Regenwasser. Durch die Höhenlage ist das Plangebiet selbst nicht von Hochwasserereignissen betroffen.



Karte: Inixmedia, Stadtplan der Stadt Uffenheim

1.8 Vorbelastungen

1.8.1 Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 21.09.2020 liegt der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes, insbesondere die mit den Nrn. 1, 2 und 3 bezeichneten Grundstücke sowie der Fußweg zwischen Grundstück 1 und 2 auf einer ehemaligen Altlastenverdachtsfläche.

Zitat Stellungnahme: „Mit Untersuchungen von 2002 und 2005 konnte der Altlastenverdacht nutzungsorientiert ausgeräumt und die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Dennoch sind bei Erdbaumaßnahmen aufgrund möglicher Restbelastungen oder noch nicht erfasster möglicher kleinräumiger Schadensherde abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen. Bei Grabungen / Bohrungen tiefer als 2,5 m in diesem begrenzten Bereich sollte eine Prüfung im Einzelfall stattfinden, um mögliche Restbelastungen sowie eine eventuelles Vorhandensein von Munitionsresten auszuschließen. Grundsätzlich gilt, sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche wird in die Planzeichnung aufgenommen. Da sich die mögliche Restbelastung in einer Tiefe ab 2,5 m unter Geländeoberkante befindet, könnten hier Gebäude ohne Keller entstehen. Wird eine tiefere Gründung erforderlich, so liegt es im Verantwortungsbereich der künftigen Eigentümer, eine mögliche Belastung der Baugrundstücke zu untersuchen und ggf. die Kampfmittelfreiheit herzustellen.

Im weiteren Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

1.8.2 Immissionen/ Lärm

1.8.2.1 Immissionen Straßenverkehr

Die Fläche westlich des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (B-Plan Nr. 6/1964 „Östlich der VDK-Straße und südlich des Steinbruchs“) und wird als solches genutzt. Hiervon ist mit keinen, die geplante Nutzung in relevantem Ausmaß störenden Emissionen zu rechnen. Nördlich schließt ein Grünzug mit einem Spiel- und Bolzplatz an, im Osten liegt das Hessbachtal mit Radweg. Auch hier ist nicht mit relevanten Emissionen zu rechnen. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist mit durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Nutzflächen üblicherweise einhergehenden Tätigkeiten (pflügen, säen, ernten, mähen) entstehenden Emissionen zu rechnen.

Auf Grund des untergeordneten Charakters der umliegenden Erschließungsstraßen zum Wohngebiet werden auch hinsichtlich des Straßenverkehrslärms keine relevanten Immissionen im Planungsgebiet auftreten.

Der Einfluss der Ulsenheimer Straße (Staatsstraße 2256) nördlich des Plangebietes wurde im Schallschutzgutachten in Kombination mit der Bahntrasse untersucht. Dabei wurden die aus der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 vorliegenden Daten (BAYSIS, Bayerisches Straßeninformationssystem) mit täglich 6.841 Kfz auf das Jahr 2035 hochgerechnet.

1.8.2.2 Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg

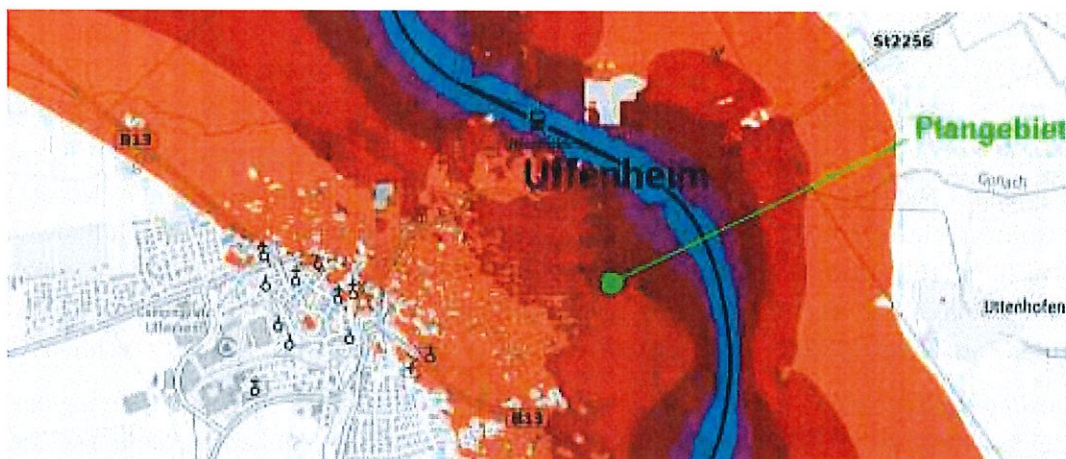
Die Bahnlinie Treuchtlingen Würzburg führt, in einem Bogen aus Süden kommend, östlich der geplanten Baufläche in einem Abstand von mind. 360 m im „Uttenhofener Hölzlein“ vorbei zum im Norden der Stadt liegenden Bahnhof. Das Bebauungsplangebiet fällt nach Osten von ca. 340,00 m ü. NN zum Heißbach auf ca. 330,00m ü. NN ab um auf der gegenüberliegenden Talseite wieder auf etwa 350,00 m ü. NN zur Bahnlinie anzusteigen. Sowohl auf Grund der Entfernung zur Bahnlinie als auch durch die topografische Lage am dem Baugebiet gegenüberliegenden Hang ist von einer Lärmbelastung auszugehen.

Die Bahnlinie Treuchtlingen-Würzburg ist eine Haupeisenbahnstrecke mit mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Jahr.

Für die Stadt Uffenheim wurde gemäß § 47 d des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein Lärmaktionsplan erstellt (Regierung v. Mittelfranken, SG 50, Stand November 2012). Hier wurde die Lärmsituation und die Belastung der Bevölkerung durch den Bahnlärm dokumentiert. Lärminderungsmaßnahmen durch die Bahn selbst sind bislang weder geplant noch rechtlich einforderbar. Die Stadt selbst hat die Möglichkeit, bei Bebauungsplänen Maßnahmen zum Schutz der Anwohner festzusetzen. Als besonders belasteten Bereich wird der „Schlössleinsbuck“ beschrieben und als Maßnahme *„zumindest eine lärmabgewandte Bauweise (Situierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der vom Lärm abgewandten Seite) zum Schutz der Anwohner vor dem Bahnlärm zu berücksichtigen.“* (Lärmaktionsplan S. 23)

Bahnlinie: Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN})

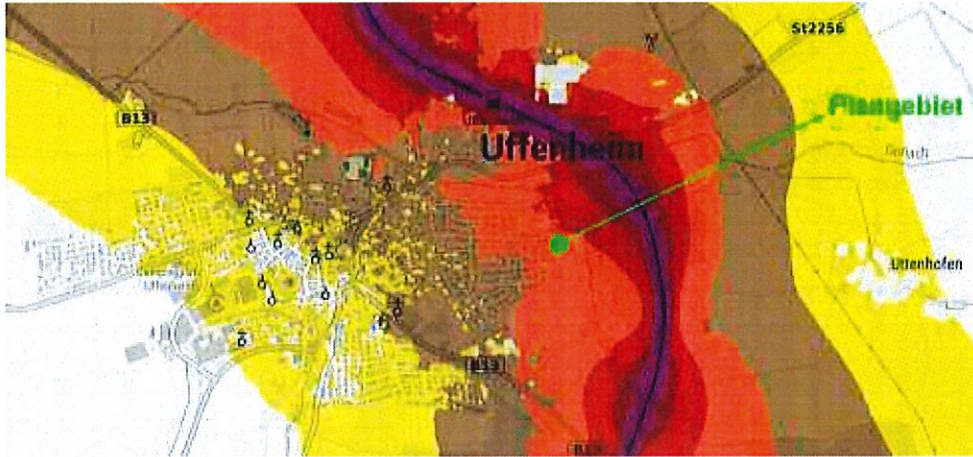
Gemäß der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)“ liegt der *Tag-Abend-Nacht-Lärmindex* (L_{DEN}) im Plangebiet bei **65 – 70 dB(A)**.



Quelle: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes–Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 6534

Bahnlinie: Nacht-Lärmindex (L_{Night})

Gemäß der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)“ liegt der *Nacht-Lärmindex* (L_{Night}) im Plangebiet bei **55 - 60 dB(A)**.



Quelle: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes–Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 6534

1.8.3 Schallschutzgutachten

Auf Grund der vorliegenden Situation wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten, s. Anlage 2, durch das Ingenieurbüro für Bauphysik W. Sorge, erstellt.

Gemäß der Beurteilung im Gutachten unter Nr. 5 liegen die für den Tagzeitraum festgestellten Werte im für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Bereich. Jedoch werden die Zielwerte nachts vorwiegend durch den Güterzugverkehr der Bahn überschritten. Dies betrifft das gesamte Plangebiet, insbesondere vor allem die nördlichen und östlichen Fassaden der in der Plandarstellung markierten Gebäude.

Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für Allgemeine Wohngebiete werden an einigen Fassaden erreicht, insbesondere an Nord- und Ostfassaden im Nachtzeitraum.

Weitere Ausführungen zu den Schallimmissionen und der Untersuchung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Punkt 5.9 erläutert.

1.9 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Krauß'schen Stiftung die von der Stadt Uffenheim verwaltet wird.

1.10 Sozialverträglichkeit

Der durch die Erschließung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungs- und Schulplätzen für Kinder kann durch die im Stadtgebiet vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

1.11 Strukturdaten der Stadt Uffenheim, Bedarfsnachweis

Die Strukturdaten der Stadt Uffenheim können unter der Kennzahl 09 575 168 in der Genesis-OnlineDatenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik abgerufen werden.

1.11.1 Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

In der Stadt Uffenheim beträgt die **Einwohnerzahl 6.582** zum 31.12.2020.

Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand	Bay. LfStat	Stadt Uffenheim, Einwohnermeldeamt	Differenz*
31.12.2010	6.135	6.215	+ 80
31.12.2011	6.206	6.214	+ 8
31.12.2012	6.217	6.241	+ 24
31.12.2013	6.195	6.218	+ 23
31.12.2014	6.236	6.260	+ 24
31.12.2015	6.320	6.349	+ 29
31.12.2016	6.332	6.367	+ 35
31.12.2017	6.413	6.422	+ 9
31.12.2018	6.518	6.555	+ 37
31.12.2019	6.502	6.532	+ 30
31.12.2020	6.564	6.582	+ 18

Quelle: Einwohnerentwicklung gem. Bay. LfStat, Stand 28.06.2021: Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung / Gemeinde, Bevölkerung, Stichtage; Einwohnermeldeamt Stadt Uffenheim

*Differenz: tatsächliche Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Uffenheim liegen über den Angaben des LfStst.

Die Daten von Bayerischem Landesamt für Statistik und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Uffenheim zeigen, dass die Anzahl der Einwohner im Betrachtungszeitraum (2010 -2020) kontinuierlich ansteigt.

1.11.2 Einwohnerzahl/ Bevölkerungsvorausberechnung für das Zieljahr der Planung

Der Homepage des Bay. LfStat lassen sich nachfolgend aufgelistete Zahlen entnehmen:

Bevölkerungsvorausberechnung, Stand	Bay. LfStat in 1000 EW*	Vergleich: Stadt Uffenheim, Einwohnermeldeamt, in 1000 EW	Lkr. NEA-BW In 1000 EW**
31.12.2017	6,41	6,422	
31.12.2018	6,52	6,555	
31.12.2019	6,51	6,532	101
31.12.2020	6,50	6,582	101,1
31.12.2021	6,48		101,2
31.12.2022	6,47		101,4
Vorauss. Zieljahr d. Planung: 31.12.2023	6,45		101,5
31.12.2024	6,43		101,7
31.12.2025	6,42		101,8
31.12.2026	6,40		101,9
31.12.2027	6,38		102,1
31.12.2028	6,36		102,2
31.12.2029	6,35		102,4
31.12.2030	6,33		102,5
31.12.2035	6,26		102,9
31.12.2037	6,23		103,0

*Quelle: Einwohnerentwicklung gem. Bay. LfStat, Stand 28.06.2021: Bevölkerungsvorausberechnungen - Demographiespiegel Gemeinden; **Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung Bay. LfStat, Kreise, 09 575 Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim 18.12.2020/ 28.06.2021)

Das voraussichtliche Zieljahr der Planung für die Bebauungspläne in Uffenheim stellt sich wie folgt dar: Bauleitplanung 2020 und 2021/ Umlegungsverfahren, Erschließungsmaßnahme 2022/ bebaubar mit Einzelvorhaben spätestens ab **2023**. Der Prognosewert im Zieljahr beträgt gemäß Bay. LfStat 6.450 Einwohner. Jedoch zeigt sich bereits jetzt eine geringfügig positivere Entwicklung für die Stadt Uffenheim in der aktuell **6.582** Personen wohnen.

Die Einwohnerzahl des Landkreises Neustadt an der Aisch/ Bad Windsheim beträgt aktuell **101.272** zum 31.12.2020 (Quelle: s. o.). Für das Zieljahr prognostiziert das Bay. LfStat **101.500** Einwohner im Landkreis. Im Dezember 2020 war man hier noch von 101.000 Personen ausgegangen. Die Prognose wurde im weiteren Verlauf seit Dez. 2020 bis zum Jahr 2037 von 101.500 auf 103.000 nach oben korrigiert. Es ist davon auszugehen, dass von den steigenden Einwohnerzahlen des Landkreises die Stadt Uffenheim auf Grund ihrer sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Infrastruktur profitieren kann.

1.11.3 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Uffenheim kann über die beim Bayerischen Landesamt für Statistik abrufbaren Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand ermittelt werden.

Stadt Uffenheim Stichtag	Einwohner Stadt Uffenheim	Anzahl der Wohnungen	Anzahl Bewohner je Wohnung	Gesamte Wohnfläche in qm	Durchschnittliche Wohnungsgröße, qm	Wohnflächenbedarf je Person in qm
31.12.2000	6.262	2.670	2,34	273.033	102,25	43,60
31.12.2005	6.370	2.790	2,28	287.807	103,15	45,18
31.12.2010	6.215	2.823	2,20	292.429	103,58	47,05
31.12.2015	6.349	2.755	2,30	293.562	106,55	46,23
31.12.2020	6.582	2.883	2,28	308.170	106,89	46,82

Quelle: Gebäude- und Wohnungsbestand (Wohnungen/ Wohnfläche/ Stichtage) sowie Bevölkerung/ Volkszählung / Stichtage gem. Bay. LfStat, Stand 25.06.2021

Der Anstieg der durchschnittlichen Bewohnerzahl/ Wohnung im Jahr 2015 auf 2,30 steht im Zusammenhang mit der Errichtung von 10 Wohnungen in Wohnheimen. Der Flächenbedarf pro Person steigt seitdem wieder leicht an.

1.11.4 Zusammenfassung der Strukturdaten und Begründung des Bedarfs

Verfasser: Stadt Uffenheim, April 2021

Im Bebauungsplan „Schlössleinsbuck“ sollen 13 Bauplätze entstehen auf einer Fläche von ca. 1,6 ha. Die Ausweisung dieser Baugebietsflächen wird erforderlich, um aufgrund des derzeitigen und erwarteten Wachstums der Stadt Uffenheim den erforderlichen Bedarf an Wohnflächen zu decken.

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Uffenheim für das Jahr 2037 einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 6.200 Einwohner und geht von einem Rückgang um 2,8% aus. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellberechnung auf der Grundlage von allgemeinen statistischen Parametern. Insbesondere wird ein Rückgang der unter 18-Jährigen mit 13,7% angenommen. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Entwicklung in Uffenheim. Uffenheim kann derzeit einen starken Zuzug von jungen Familien verzeichnen. Dieser Effekt wird verstärkt durch die starke Zuwanderung von Menschen mit Migrationshintergrund. In Uffenheim gibt es zwei Flüchtlingsunterkünfte. Viele dieser dort untergebrachten Menschen, insbesondere Familien mit Kindern, suchen sich im Umfeld von Uffenheim eine berufliche

Tätigkeit und lassen sich dann oft dauerhaft in Uffenheim nieder. Nachweisbar wird dieser Effekt bei der Bedarfsanalyse der Kindergarten- /Krippenplätze (Stand 2019). Erst 2017 wurde in Uffenheim ein komplett neuer Kindergarten mit 12 Krippenplätzen und 30 Kindergartenplätzen errichtet. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist in den wenigen Jahren jedoch so gestiegen, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein zusätzlicher Bedarf von 25 Kindergartenplätzen und 40 Krippenplätzen besteht. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 15 % bei den Kindergartenplätzen und ca. 77% bei den Krippenplätzen allein in den vergangenen 3 Jahren. Daher kann der Annahme des Landesamtes für Statistik zu einem Rückgang der unter 18-Jährigen bis 2037 um 2,8% nicht gefolgt werden.

Weiterer Zuzug wird verzeichnet durch die Mitarbeiter eines großen betonverarbeitenden Betriebs und einem großen Logistikunternehmen. Die Zahl der dort beschäftigten Mitarbeiter wächst zunehmend. Viele der dort beschäftigten Personen kommen aus osteuropäischen Ländern und benötigen Wohnraum. Häufig kommt ein Nachzug der Familien der dort beschäftigten Mitarbeiter hinzu. Aus den dargelegten Sachverhalten ist nicht mit einem Rückgang der Bevölkerung in Uffenheim zu rechnen, vielmehr ist mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim wird durch das Bayerische Landesamt für Statistik als stabil bewertet mit einer Wachstumsprognose von bis zu 2,5%. Allein aufgrund dieser Prognose ist daher bis 2038 mit einer Bevölkerungszahl von ca. 6.765 und damit 165 Personen mehr als im Jahr 2020 zu rechnen.

Wir gehen jedoch von einem größeren Wachstum aus, da es derzeit konkrete Planungen gibt neue Gewerbebetriebe in Uffenheim anzusiedeln. Im Gewerbegebiet Nord laufen derzeit die Planungen für die Neuansiedlung eines Betriebes zur Herstellung von Farbpigmenten. Neben der reinen Produktion sollen auch Forschung und Verwaltung am Standort Uffenheim untergebracht werden. Mit diesem Betrieb werden mind. 50 hochqualifizierte Arbeitsplätze geschaffen.

Darüber hinaus liegt bereits ein Bauantrag vor, der im Industrie- und Gewerbegebiet Langensteinach den Neubau eines neuen Logistikbetriebes mit 85 Arbeitsplätzen beinhaltet. Für diese Mitarbeiter und deren Familien muss ausreichender Wohnraum geschaffen werden.

Aufgrund dieser Projekte ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Uffenheim das vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Wachstum der Stadt Uffenheim sogar überschreiten wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der Bewohner bis 2038 auf ca. 6.850 erhöht.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass die Stadt Uffenheim verkehrstechnisch extrem günstig liegt. Die Stadt Uffenheim ist an die Bahnlinie zwischen Würzburg und Ansbach/Nürnberg angebunden, die Bundesstraße B13 geht durch Uffenheim durch und eine Anschlussstelle an die BAB 7 besteht. Das macht Uffenheim als Standort für Pendler äußerst attraktiv. In diesem Zusammenhang macht sich auch der vorherrschende Trend bemerkbar, dass gerade Familien z.B. aus Würzburg, aber auch dem Großraum Nürnberg/Fürth vermehrt in ländliche Gegenden ziehen. Als Mittelzentrum bietet Uffenheim hier ein breites Spektrum; die Grundversorgung und Infrastruktur ist in dem Ausmaß vorhanden, dass alle Grundbedürfnisse vor Ort gut gedeckt sind und dennoch ist das Umfeld von Uffenheim sehr ländlich geprägt und bietet entsprechende Freiräume. Dieser Trend wird durch die Bauplatzverkäufe, aber auch durch die anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen belegt.

Aus dem oben dargelegten Gründen erscheint die angenommene Bevölkerungsentwicklung der Stadt Uffenheim eher vorsichtig prognostiziert, es wird sogar ein noch stärkeres Wachstum für wahrscheinlich erachtet.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2 Personen pro Haushalt. Damit besteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen für ca. 125 Haushalte. Aufgrund der ortsüblichen Bebauungsdichte je Haushalt im Stadtgebiet Uffenheim beträgt bei Einfamilienhausbebauung der Flächenbedarf je Wohneinheit ca. 650m². Bei Geschosswohnungsbau ist ein Flächenbedarf von 150m² erforderlich.

Um dem zusätzlichen Wohnbedarf gerecht zu werden, will die Stadt Uffenheim vorrangig Innenbereichsflächen entwickeln. Aus diesem Grund hat die Stadt Uffenheim den Grundsatzbeschluss „Innen statt Außen“ gefasst. Zu diesem Zweck hat die Stadt Uffenheim eine Gewerbebrache (ehemaliges BayWa-Gelände) erworben und das Bauleitplanverfahren für die Ausweisung von Wohnbauflächen eingeleitet (Beschluss vom 12.12.2019). Im geplanten Baugebiet (ca. 2,2ha) „Fabrikäcker“ sollen nach einer ersten Planung ca. 3.000m² für den Geschosswohnungsbau geschaffen werden, auf den restlichen Flächen soll Einfamilienwohnbebauung möglich sein. Damit geht die Stadt Uffenheim davon aus, dass mit den Planungen für das Baugebiet „Fabrikäcker“ der Bedarf an Wohnflächen für ca. 50 Haushalte geschaffen wird.

Mit der Bauleitplanung für das Baugebiet „Schlössleinsbuck“ sollen 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen werden, eine größere Parzelle ist für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der topographischen und landschaftlichen Lage ist es nicht möglich, mehr Flächen für den Geschosswohnungsbau auszuweisen. Auf der einen Seite wird den Belangen der bestehenden Bebauung Rechnung getragen auf der anderen Seite würde das Landschaftsbild (Hessbachtal) durch eine geschlossene mehrgeschossige Wohnbebauung übermäßig beeinträchtigt. Für den Geschosswohnungsbau werden ca. 1.350m² zur Verfügung gestellt. Damit wird mit dem Baugebiet „Schlössleinsbuck“ der Bedarf für bis zu ca. 32 Haushalte gedeckt.

Die derzeit anhängigen Planungen für Wohnbauflächen der Stadt Uffenheim mit den künftigen Baugebieten „Fabrikäcker“ und „Schlössleinsbuck“ sind damit bedarfsgerecht. Die Planungen für diese Gebiete werden parallel betrieben. Dies wird auch durch die bestehende hohe Nachfrage nach Bauplätzen belegt. Derzeit gibt es für Einfamilienbaugrundstücke 20 verbindliche Anfragen und für Geschosswohnungsbau 8 verbindliche Anfragen zur zeitnahen baulichen Umsetzung. Aufgrund dieser Entwicklung geht die Stadt Uffenheim sogar davon aus, dass die geplanten Wohnbauflächen den Bedarf nur kurzfristig decken können. Mittelfristig werden daher die beiden Baugebiete nicht ausreichen, um dem Bedarf der Stadt Uffenheim an Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Die Stadt Uffenheim ist derzeit nicht im Besitz weiterer bebaubarer Grundstücke, die im Innenbereich liegen. Die Innenentwicklung, die Nachverdichtung, die Revitalisierung von Brachen und die Verhinderung von Leerständen sind der Stadt ein großes Anliegen. Erst im Jahr 2017 wurden daher die Flächen eines ehemaligen Lebensmittelmarktes erworben. Die Fläche wurde geräumt und für die Schaffung von Wohnraum erschlossen. Diese Flächen wurden bereits verkauft und sind in Kürze vollständig bebaut. Darüber hinaus führt die Stadt Uffenheim eine Auflistung von leerstehenden Anwesen in der Innenstadt. Sofern die Eigentümer der leerstehenden Anwesen zugestimmt haben, werden die Informationen über die Grundstücke an Interessenten weitergegeben. Bisher musste die Stadt Uffenheim jedoch feststellen, dass die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer verschwindend gering ist.

Für die Ortsteile Rudolzhofen, Uttenhofen, Langensteinach und Kleinharbach wurde jeweils ein Innenentwicklungskonzept erstellt. Unabhängig von diesen Bemühungen ist die Stadt Uffenheim derzeit dabei das Leerstandsmanagement weiter auszubauen.

Der Stadt Uffenheim ist es ein großes Anliegen einen Leerstand in den Innenorten soweit wie möglich zu vermeiden und hat aus diesem Grund verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Erhaltung und Nutzung bestehender Bausubstanz in den Orten zu fördern. Es gibt schon seit vielen Jahren kommunale Förderprogramme, um den Kauf und die Sanierung von bestehenden Gebäuden im Altstadtbereich, aber auch in den Ortsteilen zu unterstützen. Es gibt das kommunale Förderprogramm „Jung kauft alt“ und ein Fassadenprogramm mit Mitteln der Städtebauförderung. Darüber hinaus werden Dorferneuerungsverfahren durchgeführt. Mit einer für die Bauherrn völlig kostenfreien Impulsberatung werden Ideen und Visionen erarbeitet, bestehende Bausubstanz weiter zu nutzen.

Fazit:

Die anstehenden Bauleitplanungen der Stadt Uffenheim mit den Baugebieten „Schlössleinsbuck“ und „Fabrikäcker“ sind erforderlich und angemessen, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Darüber hinaus werden den Zielen des Landesentwicklungsplanes „Demographischer Wandel“, „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Wohnungswesen“ Rechnung getragen.

2 Bestehendes Planungsrecht, andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplanes der Region Westmittelfranken liegt die Stadt Uffenheim an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (Würzburg – Ansbach, B13, BAB7). Die Stadt wird hier als künftiges „mögliches Mittelzentrum mit besonderen Funktionen“ beschrieben.

Der Regionalplan spricht sich für eine organische Entwicklung, insbesondere in zentralen Orten entlang der Entwicklungsachsen aus, was für Uffenheim zutrifft. Diese Mittelpunktfunktion sowie das vorhandene Entwicklungspotential beinhaltet auch die Wohnsiedlungstätigkeit und den damit verbundenen Flächenbedarf.



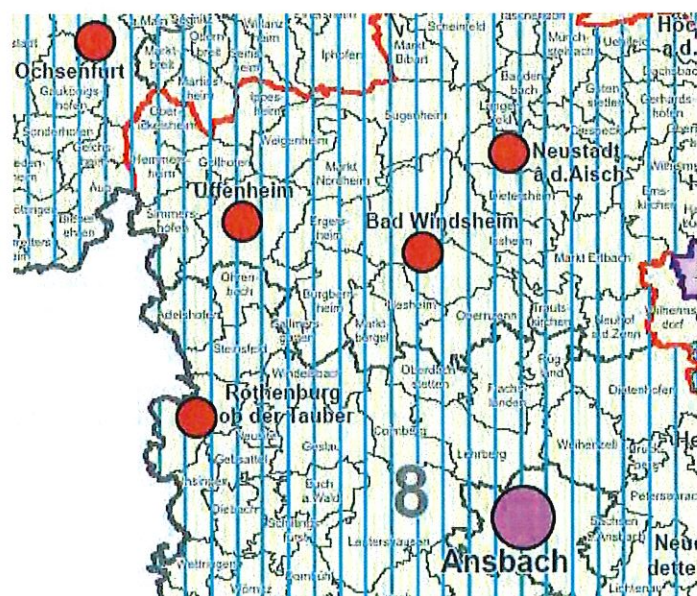
Quelle: Regionalplan Region Westmittelfranken [8], Raumstrukturkarte, 07.06.2000; Karte ohne Maßstab



2.2 Landesentwicklungsprogramm

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, Stand 01.03.2018, wird Uffenheim bereits als Mittelzentrum charakterisiert.

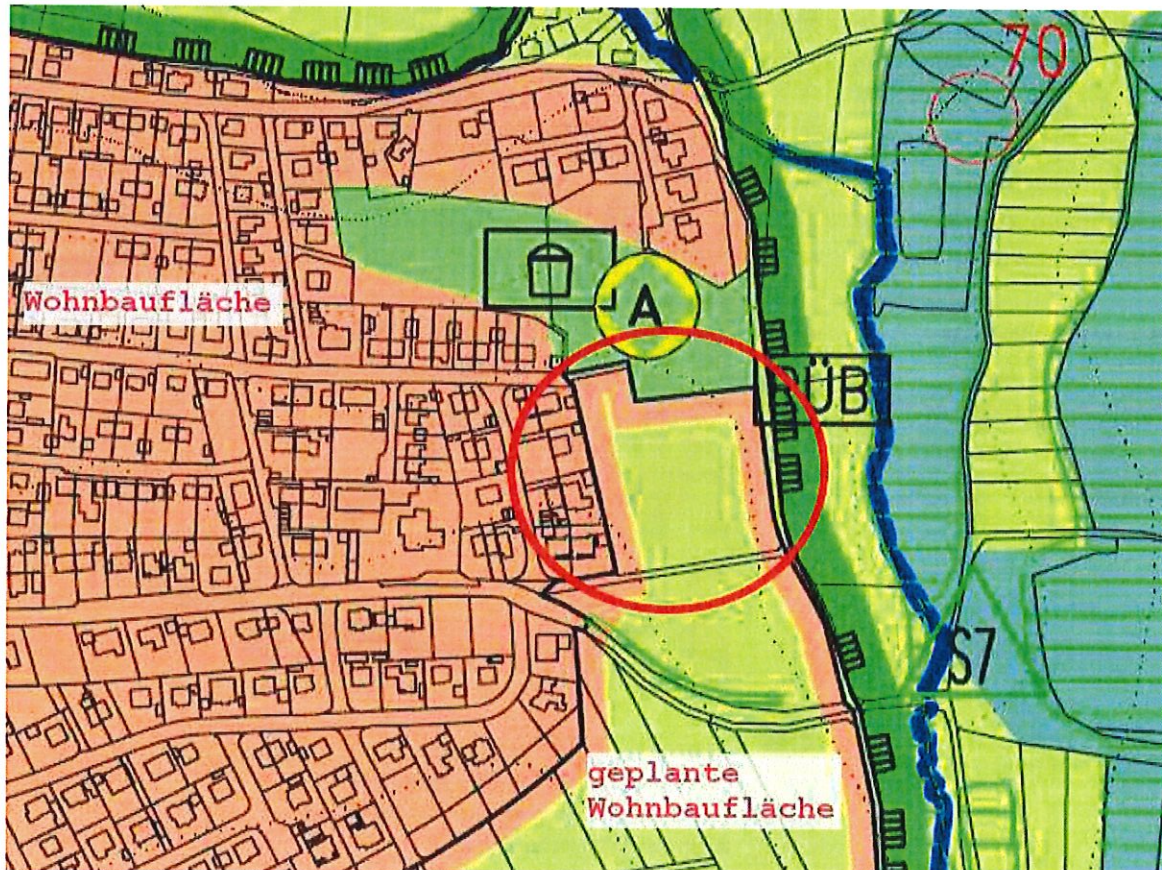
Die Stadt soll mit der Übernahme von Funktionen im Bereich Bildung, medizinischer Versorgung und Einzelhandel für den Nahbereich an Bedeutung gewinnen.



Ausschnitt LEP 2018, Bay. Staatsministerium der Finanzen, Landesentwicklung und Heimat

2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim als geplante Wohngebietsfläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht daher den Darstellungen dieses Planes.



2.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Fläche ist unbebaut.

Die bereits bestehende Bebauung westlich des Plangebietes wurde auf der Basis rechtskräftiger Bebauungspläne errichtet.

In der näheren Umgebung um das Plangebiet besteht derzeit keine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen. Dies geht auch aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 14.07.2006, Kapitel 6.5.1 Uffenheim, hervor. Die damals zur Verfügung stehenden Flächenreserven für Wohnbebauung innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne bezogen sich auf das zwischenzeitlich erschlossene und bereits vermarktete Baugebiet „Nördlich der Adelhofer Straße II“.

Die Stadt Uffenheim konnte mittlerweile auch eine innerstädtische Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes als Konversionsfläche für Wohnbebauung erwerben. Diese ist Teil eines geplanten Umgriffs südlich des Bahnhofs. Hier wurde bereits 2010 mit dem Bebauungsplanverfahren zum B-Plan Nr. 44/2010 „Fabrikäcker“ begonnen. Jedoch steht bis jetzt nur eine Teilfläche zur Nutzbarmachung zur Verfügung.

3. Planaufstellung, Verfahren

3.1 Voraussetzungen, Ziele und Zweck

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum, der Anbindung an die Bahnlinie Treuchtlingen-Würzburg und den bestehenden Versorgungseinrichtungen und Gewerbebetrieben sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Gleichzeitig besteht die Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet mit einem hohen Potential für die Naherholung.

Entsprechende Anfragen und eine steigende Wohnraumnachfrage (siehe 1.11.4) erfordern die Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung welche langfristig qualitätvolles Wohnen innerhalb des Stadtgebietes ermöglicht. Auch Maßnahmen der Entwicklung von Flächen direkt im Anschluss an bestehende Bebauung können dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung tragen (§ 1 a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im weiteren Außenbereich vermieden und gleichzeitig neuer Wohnraum geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlössleinsbuck“ erforderlich.

3.2 Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 36/2000 wird im Verfahren nach § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der direkt an die im Zusammenhang bebaute Flächen anschließt und der Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dient. Die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei (s. 1.11).

3.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Der sachliche, räumliche und zeitliche Anwendungsbereich der Vorschrift gem. § 13a (1) BauGB ist gegeben. Die gegenständige Ausweisung des Wohngebietes im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort (Wohnbaufläche) an. Die in § 13b BauGB vorgesehene maximale Grundfläche von 10.000 qm wird für das geplante Baugebiet deutlich unterschritten.

Plangebiet	Nettobaulandfläche	Grundflächenzahl GRZ max.	Grundfläche
Schlössleinsbuck	9.740 qm	0,3 - 0,4	3.500 qm
Summe Flächen	qm		qm

Bei einer Nettobaulandfläche von ca. 9.740 qm und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 liegt die Grundfläche mit maximal ca. 3.500 qm deutlich unter 10.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche i. S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 36/2000 wurde bereits im Jahr 2001 der Aufstellungsbeschluss gefasst und ein Bebauungsplanverfahren angestoßen. Nachdem allerdings ein Großteil des in der damaligen

Planung vorgesehenen Umgriffs auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stand, und gleichzeitig das Baugebiet „Nördlich der Adelhofer Straße“ entstehen konnte, wurde die Planung an dieser Stelle zurückgestellt. Im Baugebiet „Adelhofer Straße“ sind nun alle Flächen veräußert, Nachfrage und Bedarf an Wohnbauflächen besteht aber immer noch.

Die Stadt hat daher beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 36/2000 „Schlössleinsbuck“ im Jahr 2019 mit verändertem Umgriff neu aufzunehmen.

Zwischenzeitlich konnte eine innerstädtische Konversionsfläche erworben werden (s. Punkt 2.4). Die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 44/2010 „Fabrikäcker“ mit einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 22.500 qm werden nun, im Verfahrensablauf etwas zeitlich versetzt zum gegenständlichen Bebauungsplan, weitergeführt.

In Summe sind die Flächen der beiden Bebauungsplangebiete relativ klein und sie stehen nicht in engem räumlichen Zusammenhang. Zudem ist die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Uffenheim weiterhin sehr hoch.

3.3 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000 Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die in § 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) bestehen nicht.

Die vorstehende Prüfung hat ergeben, dass keine Kriterien der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entgegenstehen. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – sind somit gegeben.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches das bestehende Siedlungsgebiet zur freien Landschaft hin abrunden soll. Ziel ist es, der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, 2019) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

4.2 Erschließung/ Bauungskonzept

Die im Norden und Süden des Bauungsplangebietes vorhandenen Straßen - Schillerstraße und Uttenhofer Weg – werden in einem Bogen miteinander verbunden und bilden die Erschließungsstraße des Baugebietes. Die bestehende straßenbegleitende Bauung mit Doppelhäusern an der Schillerstraße und dem Uttenhofer Weg wird im Geltungsbereich durch Einzelhäuser aufgelöst. Im Kern des Plangebietes besteht die Möglichkeit einer leicht verdichteten Bauung mit einem Einzelhaus für Geschosswohnungsbau.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als Garagen, Carports oder offene Stellplätze unterzubringen. Beim zentral gelegenen Mehrfamilienhaus ist zur Erfüllung des Stellplatzschlüssels die Errichtung eines Garagengeschosses möglich.

Die Dimensionierung der geplanten Straße ist so gewählt, dass im Straßenraum zusätzlich öffentliche Stellplätze errichtet werden können.

5. Planinhalte, Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbauung im Westen) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da für das Baugebiet das Verfahren nach § 13 b BauGB zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, können die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen werden. Diese entsprächen nicht der städtebaulichen Zielrichtung für das geplante Wohnbaugebiet und würden der Zielrichtung des § 13b BauGB widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe und der Traufhöhe festgelegt. Die Höhe wird dabei als maximale Höhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss maßgebend. Die Fußbodenoberkante ist in Bezug auf die als neue Geländeöhe festgesetzte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstückszufahrt zu setzen.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o. g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Auf dem Grundstück Nr. 12 soll die Möglichkeit bestehen, ein Gebäude mit mehreren Wohnungen (Geschosswohnungsbau) zu errichten um auch der Nachfrage an Mietwohnraum Rechnung zu tragen. In diesem Bereich kann das talseitig zu erschließende Geschoss als Garagengeschoss genutzt werden. Dieses ist dann gemäß §21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO nicht zu berücksichtigen.

Begründung:

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die genannte bauliche Anlage wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Garagengeschoss ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, die notwendigen Stellplätze unter das Gebäude zu verlegen. Damit kann auch der Anteil der Versiegelung durch oberirdische Stellplätze geringgehalten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Auf dem Grundstück Nr. 12 kann auch ein Doppelhaus errichtet werden, Geschosswohnungsbau ist ebenfalls möglich. Aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen werden hier zusätzliche Baugrenzen eingefügt.

Begründung:

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für die einzelnen Grundstücke zu und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung. Besonders auf dem Grundstück Nr. 12 haben die zusätzlich eingefügten Baugrenzen auf Grund der drei möglichen Vollgeschosse und der damit verbundenen maßvollen Verdichtung vor allem nachbarschützende Wirkung indem sie eine an die in den Zonen WA-1 und WA-2 möglichen Baukörper angepasste Höhenstaffelung bewirken.

5.4 Abstandsflächen

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Begründung:

Die Bestimmungen des Art 6 BayBO haben neben den Abstandsforderungen des vorbeugenden Brandschutzes vor allem nachbarschützende Wirkung. Daher finden diese Regelungen unverändert Anwendung. Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

5.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mülltonnen

5.5.1 Garagen, Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Begründung:

Mit der stetig wachsenden Anforderung an die Mobilität von Arbeitnehmern nimmt leider auch die Anzahl an PKW's je Haushalt zu. Diese wachsende Anzahl kann der öffentliche Straßenraum nicht aufnehmen. Es ist daher notwendig, den Parkdruck vom öffentlichen Straßenraum zu nehmen und mindestens zwei KFZ auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche von mind. 6 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen welche als Stellplatz angerechnet werden kann.

Begründung:

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports um 6 m von der öffentlichen Fläche soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden.

5.5.2 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Standorte von Restmüll- und Wertstoffbehältern getroffen.

Begründung:

Die Festsetzung zu Restmüll- und Wertstoffbehältern dient dazu, mit ihrer gestalterischen Integration in die Bebauung der privaten Grundstücke eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Versickerung, vorbeugender Brandschutz

5.6.1 Versorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Telekommunikationslinien, Stellungnahme der Deutschen Telekom:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straße „Uttenhofer Weg“ und „Schillerstraße“.

5.6.2 Entsorgung, Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserableitung zur Zentralkläranlage Uffenheim erfolgt über den bestehenden Freispiegelkanal im direkt angrenzenden Heßbachtal.

Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in den Heßbach eingeleitet. Bei der Planung und Errichtung der Regenrückhaltebecken wurden die Flächen des geplanten Baugebietes „Schlössleinsbuck“ bereits berücksichtigt. Bei der Erschließung des Baugebietes ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Der Abfluss von Niederschlagswasser der Dachflächen sollte durch den Einbau von Zisternen (mind. 5 cbm Nutzvolumen/ Einfamilienhaus) verzögert werden. Der Überlauf kann, sofern es die Höhenlage des Kanals zulässt, an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

5.6.3 Versickerung, Wasserabfluss

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen um eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Gem. § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5.6.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung berücksichtigt. Die vorgesehene Verkehrsfläche ist hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. ausreichend, so dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden kann.

5.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländegestaltung

Es werden Festsetzungen zur Geländemodellierung und zur Höhe möglicher Stützmauern getroffen.

Begründung:

Durch die Hanglage der Grundstücke werden auch Abstütungen des Geländes erforderlich sein. Das Gelände zwischen den Grundstücken soll möglichst ohne Höhenunterschiede ineinander übergehen. Werden Stützmauern erforderlich, so sind diese bis zu einer Einzelhöhe von max. 1,50 m zulässig. Höhere Geländeunterschiede sind abgestuft abzufangen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

→ s. Schutzgut Wasser unter Punkt 8.4

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Es werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

5.9.1 Ausgangslage und Schallschutzgutachten

Von der östlich des Baugebietes vorbeiführenden Haupteisenbahnstrecke sowie der nördlich gelegenen Staatsstraße ST 2256 wirken maßgebliche Verkehrsgeräusche auf das Baugebiet ein. Diese überschreiten gemäß Gutachten sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, als auch die der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für allgemeine Wohngebiete werden an einigen Fassaden im geplanten Baugebiet gerade erreicht.

Die Gebäudelärmkarten tags/nachts (siehe Anlagen im Schallschutzgutachten) zeigen, dass die höchsten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Nord- und Ostfassaden auftreten. Speziell im Bereich der geplanten Baukörper auf den Grundstücken mit den Nrn. 1, 3-5 und 12 wird der Schwellenwert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum an einigen Fassaden erreicht. An den Süd- und Westfassaden der vorgesehenen Gebäude, welche regelmäßig in den Erdgeschossen als Außenwohnbereiche (Terrassen) genutzt werden, können die Vorgaben der DIN 18005 eingehalten werden oder liegen im Abwägungsbereich (16. BImSchV eingehalten).



Schallschutzgutachten iFb Sorge, Anlage 6, Gebäudelärmkarte Nachtzeitraum, o. M.

5.9.2 Alternativenprüfung zu Schallschutzmaßnahmen

a) Maßnahmen an der Quelle

Die Stadt Uffenheim hat keinen Einfluss auf die Anzahl und Art der Züge sowie deren Geschwindigkeit und den Zustand der Bahnleise. Hier kann keine Verbesserung der Situation erzielt werden.

b) Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

Lärmschutzwand unmittelbar an der Bahnlinie

Dies wäre die akustisch wirksamste Lärmschutzmaßnahme, ist aber in absehbarer Zeit nicht umsetzbar und obliegt der Planungshoheit der Deutschen Bahn.

Lärmschutzwand

Die Bahnlinie liegt in einem Waldstück auf der gegenüberliegenden Hangseite des Heßbachtals, höher als das geplante Baugebiet. „Lärmaktionsplan für Schienenwege in der Stadt Uffenheim“ (Reg. v. Mfr., SG 50, Technischer Umweltschutz, Nov. 2012) wird auf die vorliegende Situation eingegangen. Dort wird festgestellt, dass, um den Schlössleinsbuck „gegen den von der Bahnlinie ausgehenden Lärm abzuschirmen, die Errichtung eines Lärmschutzwalles ... in einer Länge von insgesamt mindestens 600 m erforderlich wäre.“ Ein Rechtsanspruch gegenüber der Bahn auf die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen besteht bei einer vorhandenen Bahnlinie nicht.

c) Maßnahmen im Plangebiet

Lärmschutzwand im Plangebiet

Eine wirksame Lärmschutzwand an der Nord- und Ostgrenze des Baugebietes müsste teilweise bis zu 9 m hoch über Geländeoberkante aufgebaut werden, um einen wirksamen Schutz von Schlafräumen in den Obergeschossen (siehe z. B. Schnittdarstellung Grundstück Nr. 6, talseitige Gebäudehöhe) zu bieten. Dies ist aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar. Die Kosten für eine flächensparende Stahlträgerkonstruktion mit Absorber-Elementen können gemäß Nachfrage bei einem in Bezug auf Schallschutzwände erfahrenen Ingenieurbüro mit ca. 650 € brutto je qm Wandfläche beziffert werden.

Dies würde im vorliegenden Fall bei einer Wandlänge von ca. 200 m und einer Höhe von bis zu 9m geschätzte Kosten von ca. 1.170.000 € bedeuten. Auf die 12 geplanten Grundstücke umgelegt würden ca. 97.500 € je Grundstück oder ca. 120,00 €/ qm Wohnbaufläche anfallen. Dies steht in keinem Verhältnis zu den ortsüblichen Grundstückspreisen von ca. 120 - 130 €/ qm.

Geschlossene Bauform

Eine geschlossene Bauweise (Gebäuelänge über 50 m) könnte die auf der von der Lärmquelle abgewandten Seiten der Baukörper abschirmen damit geschützte Bereiche entstehen. Dies kann jedoch aus städtebaulichen Gründen in Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft nicht verfolgt werden. Zudem müssten diese Baukörper auf Grund der Hanglage unverhältnismäßig hoch werden um auch den westlich gelegenen Gebäuden eine wirksame Abschirmung zu bieten.

5.9.3 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Nach Abwägung der Ergebnisse aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen (s. Nr. 6 des Schallschutzgutachtens):

- a) *Grundstücke mit den Nrn. 1, 3-5 und 12 (s. Anlage 6 des Schallschutzgutachtens, rot markierte Fassaden):
Für alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude werden Lärmschutzgrundrisse festgesetzt. Schlaf- und Kinderzimmer sind hier nur ausnahmsweise für den Fall zulässig, dass der Raum mind. ein Fenster an einer Fassadenseite aufweist, an dem der Schwellenwert von 60 dB(A) unterschritten ist.*
- b) *Für das gesamte Plangebiet und alle Gebäude sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.*
- c) *Da besonders im Nachtzeitraum der Immissionsgrenzwert überschritten wird, ist für alle Schlafräume der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel - auch bei geschlossenen Fenstern – ermöglicht ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern.*

Fazit

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand, welche den Vollschutz der Wohnbebauung gewährleisten würde, scheiden sowohl auf Grund der Topografie und insbesondere aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen aus oder es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen wie die schalltechnische Bemessung von Außenbauteilen (z. B. Schallschutzfenster, massive Außenwände) oder eine lärmschutzorientierte Grundrissorganisation innerhalb der Gebäude leisten einen wesentlichen Beitrag um hier Wohnraum zu schaffen der möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen ermöglicht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine städtebaulichen Missstände durch Einwirkung von Verkehrslärm auf die geplante Wohnbebauung und insbesondere keine Gesundheitsgefährdungen der Bewohner auftreten.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachform, Eindeckung, Gauben, Kniestöcke

Es werden im Bereich WA-1 Festsetzungen zur Dachform, Gestaltung sowie Dachaufbauten und der Dacheindeckung getroffen.

Begründung:

Im Innenbereich des Plangebietes (WA-2 und WA-3) werden als Dachform der Hauptgebäude Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdächer mit Neigungen von 0-38° bzw. 0-45° zugelassen um den künftigen Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Dagegen sollen die den äußeren Ortsrand (WA-1) prägenden Gebäude, welche den Übergang zur freien Landschaft bilden werden, eine möglichst einheitliche, harmonische Gestaltung erhalten. Hier werden deshalb in Bezug auf die Dachform Einschränkungen vorgenommen. Es sind hier sowohl Flach- als auch Satteldächer mit einer Neigung von 0-52° zugelassen.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen, Gauben, Zwerchhäusern und Anbauten sollen ebenfalls zu einem möglichst harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes beitragen. Zur Höhenentwicklung und Einbindung in die vorhandene Topografie siehe wie unter Nr. 5.2 beschrieben.

6.2 Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Begründung:

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern.

7. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen

7.1 Randeingrünung

Es werden Festsetzungen getroffen zur Randeingrünung an den östlichen Grenzen der privaten Grundstücksflächen (WA-1, Grundstücke Nr. 4-7).

Aus Gründen des Artenschutzes (§39 BNatSchG) dürfen Pflege und Rückschnitt der Randeingrünung zum Schutz potentiell vorkommender freibrütender Vogelarten nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Begründung:

Die östlichen Grundstücke bilden den Übergang zur freien Landschaft und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Dies dient mit dem Fuß- und Radweg und dem nahegelegenen Spiel- und Bolzplatz als Naherholungsgebiet für die westlich anschließenden Wohngebiete.

Die Bepflanzung und Begrünung des Gebietsrandes sollen einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft herstellen. Gleichzeitig können heimische Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.

7.2 Pflanzempfehlung für Bäume ohne Standortbindung

Es wird empfohlen, im Bereich des Straßenraumes auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten geeignete Laubbäume aus der Liste der Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Laubbäume tragen durch Schattenbildung und Verdunstung dazu bei, die sommerliche Überhitzung versiegelter Flächen im Straßenraum zu verhindern.

7.3 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen. In Verbindung mit Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass insbesondere geschotterte Steingärten nicht zulässig sind.

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

8. Umweltbelange - Schutzgüter

8.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schlössleinsbuck“ dienen der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und der Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch die Realisierung dieses Baugebietes ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der näheren Umgebung wohnenden Menschen. Eine wesentliche Zunahme des KFZ-Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

8.2 Schutzgut Boden

8.2.1 Boden

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Versiegelung bisher unbebauter Flächen und zum Verlust von Boden. Bei der Errichtung der Bebauung wird das natürlich gewachsene Bodenprofil voraussichtlich überwiegend abgetragen und in Teilflächen überbaut. Damit gehen in diesen Bereichen die Bodenfunktionen verloren. Diese Beeinträchtigung kann nicht vermieden werden.

8.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Hier besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 (§1a Abs. 2 BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind hier die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung zu Grunde zu legen.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung solcher Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zu Gunsten anderer Nutzungen aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- a. Auf Grund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anbindung an die vorhandene Erschließung (Straßenführung und Anschluss an bestehende Entwässerung) und Abrundung des Ortsrandes, ist das Plangebiet für die Nutzung als Wohngebiet positiv zu bewerten.
- b. Die aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde bereits im Erläuterungsbericht zum „Flächennutzungsplan 2020“ der Stadt Uffenheim, Stand 14.07.2006, als geplante Wohngebietsfläche ausgewiesen.
- c. Die Verfügbarkeit anderer Wohnbauflächen wurde geprüft, siehe unter Punkt 2.4 (andere Bebauungspläne). Derzeit stehen der Stadt Uffenheim nur in geringem Maße andere Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

8.2.3 Altlasten

Für den Geltungsbereich sind im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Daten vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 21.09.2020 liegt der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes, insbesondere die mit den Nrn. 1, 2 und 3 bezeichneten Grundstücke sowie der Fußweg zwischen Grundstück 1 und 2 auf einer ehemaligen Altlastenverdachtsfläche. Bei Bodenbearbeitung (Aushub, Bohrungen) tiefer als 2,50 m unter der Geländeoberkante sollte eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen werden. Eine sachkundige Überwachung der Aushubarbeiten wird empfohlen.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Planbereich werden hier durch die Randlage im Siedlungsgebiet und die aktuelle Nutzung als Grünland bestimmt. Dabei ist, bei der verhältnismäßig kleinen Fläche, von einer mäßigen Kaltluftproduktion auszugehen. Auf Grund der Topografie und der umgebenden Bebauung kann dabei allenfalls von einem sehr kleinräumigen Luftaustausch ausgegangen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden sich auf Grund der Einfamilienhausstruktur, der möglichst geringen Versiegelung und dem hohen Anteil an Grünflächen sowie den vorgesehenen Pflanzungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Diese stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

8.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch ist der nahe Heßbach als Gewässer 3. Ordnung zu schützen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden. Um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Dies ist jedoch auf Grund der im Baugebiet vorhandenen lehmigen Bodenstruktur nur in begrenztem Maß möglich. Das restliche Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken in den Heßbach eingeleitet werden.

Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe dort Nr. 2.6) sowie der Unzulässigkeit der Verwendung von Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall (siehe dort Nr. 3.2) getroffen.

Aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes ist die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Auch der Einbau von Ölheizungen und die damit verbundene Lagerung von Heizöl sind deshalb ausgeschlossen.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Umfeld der künftigen Gebäude unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt und innerhalb des Baugebietes zumindest teilweise oberflächlich versickert werden kann.

Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach weist in seiner Stellungnahme vom 21.09.2020 darauf hin, dass auf Grund der Höhenlagen „im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes zumindest zeitweise mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen ist. Wird bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“ Die Stellungnahme enthält auch den Hinweis auf eine evtl. erforderliche auftriebssichere Bauweise.

Bewertung:

Es ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die rechtlichen und baulichen Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Maßnahme zu beachten.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dies ist mit einem Eingriff in die vorhandene landwirtschaftliche Fläche verbunden. Auf Grund der intensiven Nutzung als Ackerland ist nicht mit einem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es wurde das geplante Bau Feld vor Ort geprüft und im Vorbericht dazu festgestellt, dass keine Strukturen vorhanden sind, welche für Amphibien oder Reptilien essenziell sind. Es kommen auch keine Pflanzen, Insekten oder andere Tiere vor welche in der Planung zu berücksichtigen wären. Auch scheidet die Ackerfläche als Brutfläche für Vögel aus, da in der Nähe der Siedlung zu viele Störungen durch Spaziergänger mit Hunden oder freilaufende Katzen vorliegen.

Die im Untersuchungsgebiet, aber außerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen, wie die Gehölze im Norden, die Heckenstruktur im Süden sowie das Grünland und die Schilfflächen im Heßbachtal werden von der geplanten Baulanderschließung nicht berührt.

Um dennoch Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, werden nachfolgend aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen festgelegt (Zitat Fachbeitrag saP, Punkt 2.2):

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG 2 nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt auch für den Rückschnitt der Gehölze an den Rändern des Baugebietes nach Abschluss der Bauarbeiten.

Dadurch wird vermieden, dass Nester, die frei im Gehölz oder am Boden im Schutz von Gehölzen angelegt werden, zerstört werden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Bau Feldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit: Der Baubeginn, damit ist das Entfernen des Oberbodens einschließlich der Vegetationsdecke gemeint, muss zwischen September und Februar liegen.

Vermeidungsmaßnahme V3: evtl. Schwarzbrache und ökologische Begleitung (Vogelnester); Falls die zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, d.h. falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode hinzieht, wird das gesamte Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs durch Pflug, Grubber oder Egge freigehalten (so genannte Schwarzbrache), da dieser Bodenbrüter anlocken könnte. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden. Außerdem ist dann eine ökologische Begleitung durch geeignete Fachkräfte nötig. Ihre Aufgabe ist, vor Arbeiten in der Zeit von März bis Ende September das Gelände auf Vogelnester zu inspizieren und ggf. die Naturschutzbehörde zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme V4: insektenfreundliche Beleuchtung: Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten und in Folge Insektenfresser, insbesondere Fledermäuse, so weit wie möglich einzuschränken.

Vermeidungsmaßnahme V5: keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Fazit:

Durch die Eingriffsrealisierung wird der Lebensraum von Bodenbrütern und anderen Arten nicht verringert, daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Bewertung:

Bei der Nutzbarmachung der landwirtschaftlichen Fläche als Bauland sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz zu erwarten.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist an der Stelle des Plangebietes durch das angrenzende Wohngebiet ohne besondere Eigenart geprägt. Dieser landschaftliche Eindruck führt insgesamt zu einer geringen Bedeutung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Die Realisierung der geplanten Bebauung führt zu einer Schließung des Ortsrandes. Es ist anzunehmen, dass die Gestaltung der künftigen Gebäude mit der Umgebung vergleichbar sein wird.

Bewertung: Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswertung des Bayerischen Denkmaltatlas ergab, dass sich in unmittelbarer Umgebung und im Plangebiet selbst keine Denkmäler befinden (s. Punkt 1.5).

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmäler kartiert.

Aufgrund von Luftbildbefunden, die auf bislang unbekannte Siedlungsspuren hinweisen, und die Nähe zu dem bekannten Bodendenkmal D-5-6427-0084 – *Siedlung des Neolithikums sowie Siedlung und Bestattungsplatz mit Brandgräbern der Metallzeiten*, werden weitere Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit vermutet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen.

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrages bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzung des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, **sowie Kommunen** soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.

Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung, und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2001/I (B 127)m 68 ff. (mit Anm. W. K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf

sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundes-verfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.)) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abst. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“)) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkreten Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Ende der Stellungnahme.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer Nutzbarmachung von Flächen im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche. Eine Inanspruchnahme von Flächen im weiteren Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet, ca.	12.340 qm
Wohnbaufläche, netto ca.	9.740 qm
Verkehrsfläche und Stellplätze, öffentlich, ca.	2.180 qm
Best. landwirtschaftlicher Weg im Süden, ca.	420 qm

10. weitere Informationen zum Verfahren

10.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/2000 „Schlössleinsbuck“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

10.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind nicht zu treffen. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gelten die in diesem Rahmen zu erwartenden Eingriffe nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand. Die Nutzungsintensität als landwirtschaftliche Fläche lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Dies bestätigt auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP, Anlage Nr. 1).

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36/ 2000 „Schlössleinsbuck“,
Stand 12.07.2021/ 17.08.2021-ND

Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

Uffenheim, den **24. Nov. 2021**
Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister



II Anlagen

Nr.	Fachbeitrag/ Gutachten	Bearbeitung durch	Datum
Anlage Nr. 1	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	Diplombiologe Heinrich Beigel Reusch Hs. Nr. 100, 97215 Weigenheim F: 09842/9 55 50 E: heinrich.beigel@t-online.de	16.08.2021
Anlage Nr. 2	Schallimmissionstechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräuschimmissionen	Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Bearbeitung Wolfgang Schwierzock Südwestpark 100, 90449 Nürnberg F: 0911/ 670 47-0 E: schwierigzock@ifbsorge.de	09.07.2021

