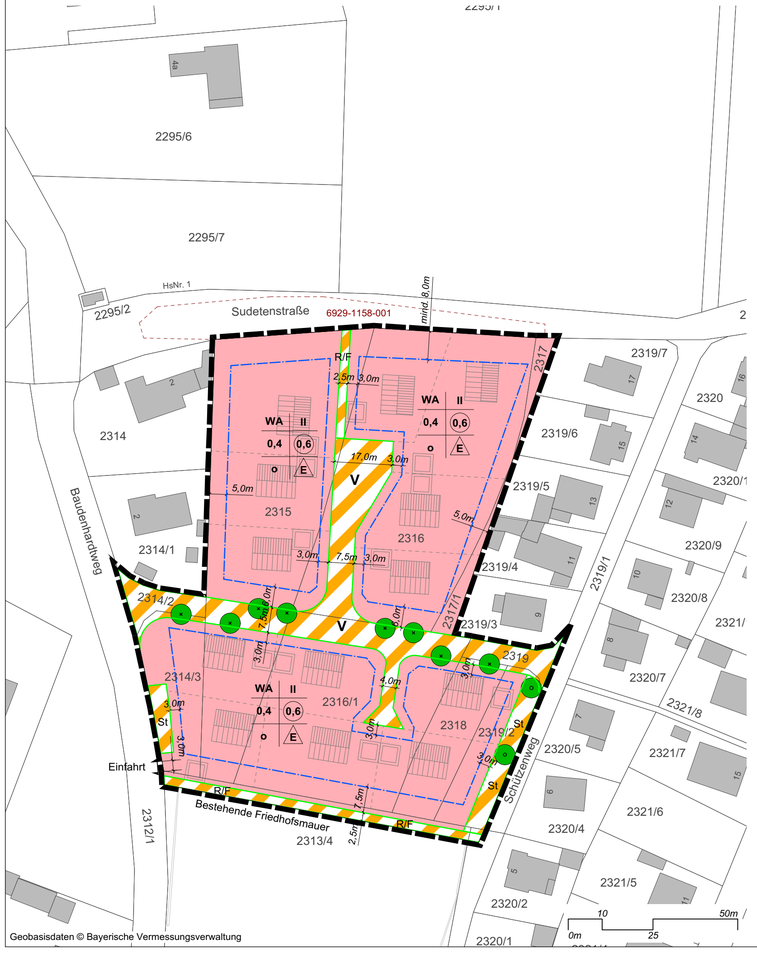
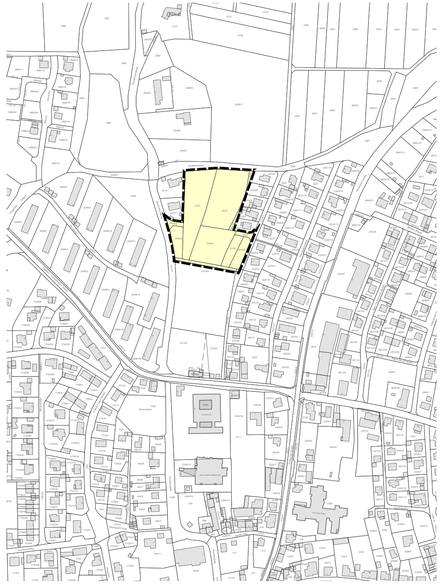
Planzeichnung M 1:1000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Übersichtsplan M 1:5000



Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2 Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

0,40 Grundflächenzahl, z.B. 0,30

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

R/F hier: Rad- und Fußweg

St hier: Stellplätze

Einfahrtbereich

5 Grünflächen und Maßnahmen zum Umweltschutz

Planzgebot A
Baumplanzung mit Standortbindung

Planzgebot B
Baumplanzung ohne Standortbindung

6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7 Hinweise

6 175/10 Katastergrundlage mit Gebäudebestand, Flurstücksgrenzen und -nummern

Vorschlag Bebauung

Vorschlag Grundstücksgrenze

Bestehende Friedhofsmauer

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stadt Wassertrüdingen
Landkreis Ansbach

Änderung Bebauungsplan Nr. 19A "Nördlich des Friedhofes"

- Planzeichnung zum 2. Entwurf i.d.F. vom 30.01.2018 -

1 Der Stadtrat Wassertrüdigen hat in der Sitzung vom 26.09.2016 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A "Nördlich des Friedhofes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf der Grundlage von § 13 (2) Satz 1 BauGB abgesehen.

3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2017 bis 18.12.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

5 Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der geänderte 2. Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom 30.01.2018 gemäß § 3 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, am 00.00.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurde die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB durchgeführt.

6 Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 00.00.2018 den geänderten Bebauungsplan Nr. 19A "Nördlich des Friedhofes" gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 00.00.2018 als Satzung beschlossen.

7 Ausgefertigt

Wassertrüdingen, den

Günther Babel
Erster Bürgermeister Siegel

8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 00.00.2018 gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB oertsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wassertrüdingen, den

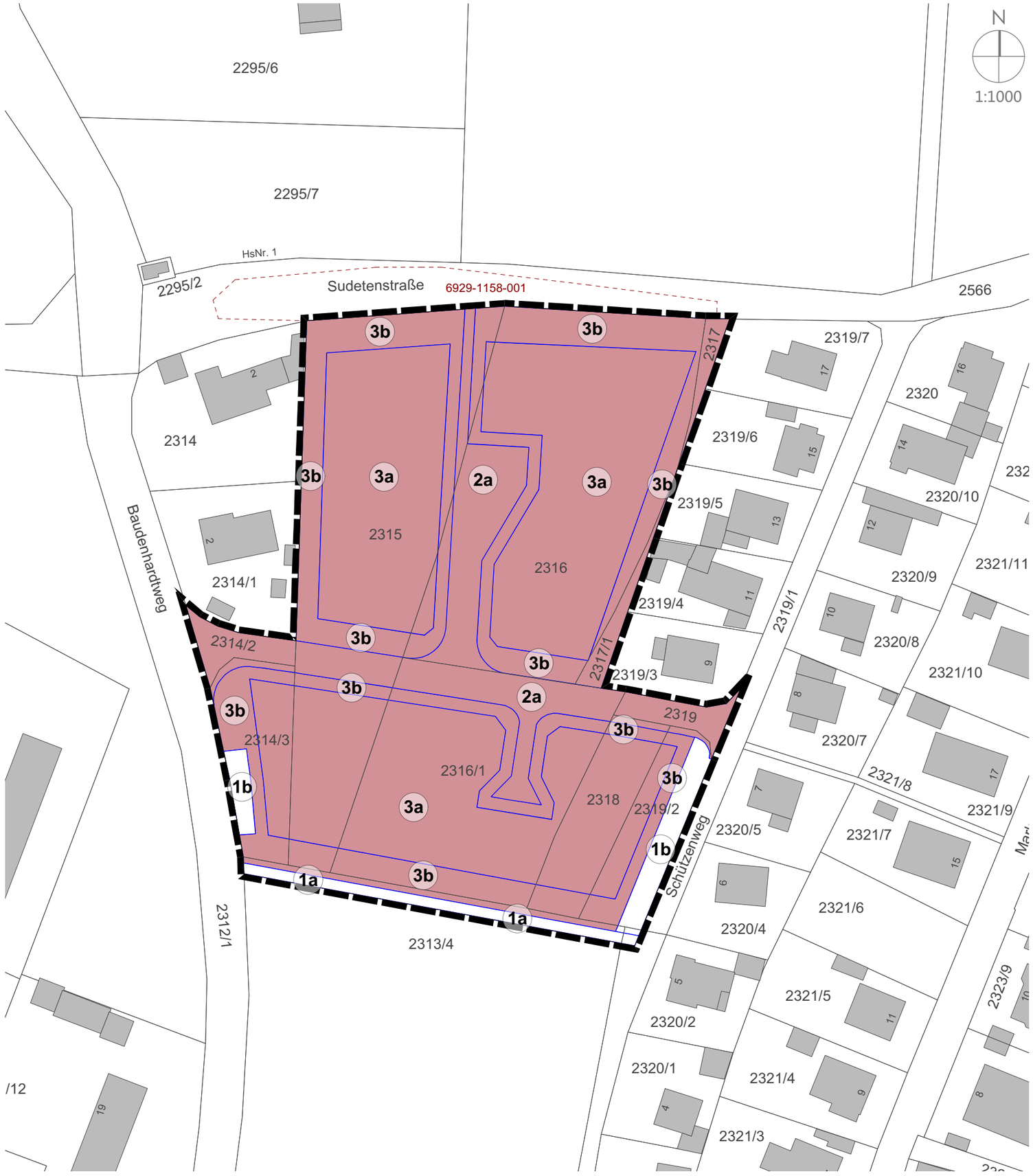
Günther Babel
Erster Bürgermeister Siegel

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstr. 5, 90489 Nürnberg
Tel. 0911 / 8158015 Fax 0911 / 8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de

M 1: 1000

Stadt Wassertrüdingen
Grünordnungsplan zur Bebauungsplanänderung Nr. 19A "Nördlich des Friedhofes"
2. Entwurf vom 30.01.2018
Berechnung Kompensationsflächenbedarf

Nr.	Geplante Nutzung	Typ	Fläche in m²	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
1a	Verkehrsfläche Bestand Rad- und Fußweg	Feld A I	237	0	0
1b	Verkehrsfläche Bestand Stellplätze	Feld A I	363	0	0
2a	Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich	Feld A I	1.820	0,4	728
3a	WA geplant überbaubar	Feld A I	7.467	0,4	2.987
3b	WA geplant Restfläche	Feld A I	3.860	0,4	1.544
Gesamtfläche			**13.747**		**5.259**



Eingriffsschwere gem. Leitfaden StMUG

Hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35),
Fläche mit geringer Bedeutung, Feld A I

Kompensationsfaktor 0,4

Bestehende und geplante Nutzung

1a Verkehrsfläche R/F, Bestand, ca. 237 m²

1b Verkehrsfläche Stellplätze, Bestand, ca. 363 m²

2a Verkehrsflächen, Verkehrsberuhigter Bereich, geplant, ca. 1.820 m²

3a WA-geplant, überbaubar, ca. 7.467 m²

3b WA-geplant, Restfläche, ca. 3.860 m²

Kompensationsflächenbedarf gemäß Tabelle

5.259 m² Flächen für Ausgleich und Ersatz

Flächen ohne Berechnung

Bestehende Verkehrsflächen (Stellplätze, Weg)

Geltungsbereich Bebauungsplan

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stadt Wassertrüdingen
Landkreis Ansbach

Änderung Bebauungsplan Nr. 19A
"Nördlich des Friedhofes"
Grünordnungsplan - Kompensationsflächenbedarf
2. Entwurf vom 30.01.2018

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5 ■ 90489 Nürnberg
Telefon 0911 - 815 80 15 ■ Telefax 0911 - 815 80 12
kontakt@toposteam.de ■ www.toposteam.de

Stadt Wassertrüdingen

Landkreis Ansbach

Änderung Bebauungsplan Nr. 19A

„Nördlich des Friedhofes“

Begründung

zum 2. Entwurf

in der Fassung vom 30.01.2018

Stadt Wassertrüdingen

Landkreis Ansbach

Änderung Bebauungsplan Nr. 19A
„Nördlich des Friedhofes“

Begründung

zum 2. Entwurf 30.01.2018

Topos team

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH

Theodorstraße 5

90429 Nürnberg

T 0911-815 80 15

F 0911-815 80 12

kontakt@toposteam.de

www.toposteam.de

Bearbeitet	im Auftrag der Stadt Wassertrüdingen
von	Thomas Rosemann Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL
unter Mitarbeit von	Anja Schuster Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK
Stand	Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG 7
1.1 Anlass 7
1.2 Allgemeine Ziele 7
2 LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNGEN 8
2.1 Lage 8
2.2 Geltungsbereich 8
3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 10
4 PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11
4.1 Landes- und Regionalplanung 11
4.2 Bauleitplanung 12
4.3 Fachplanungsrecht 13
5 ANALYSE DES BESTANDS 15
5.1 Topographie 15
5.2 Bestehende Nutzung und umgebende Bebauung 17
5.3 Verkehr 17
5.4 Ver- und Entsorgung 18
5.5 Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 19
5.6 Vorbelastungen (Altlasten, Lärm, etc.) 20
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 21
6.1 Nutzungskonzept 22
6.2 Angestrebte Baustruktur 22
6.3 Verkehrliche Erschließung 22
6.4 Ver- und Entsorgung 23
6.5 Immissionsschutz 23
6.6 Grünordnung 23
7 ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE 24
7.1 Art der baulichen Nutzung 24
7.2 Maß der baulichen Nutzung 24
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen 24
7.4 Flächen für Nebenanlagen 25
7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports 25
7.6 Verkehrsflächen 25
7.7 Grünflächen 26
7.8 Regenwasserbehandlung 26
7.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 26
7.10 Hinweise 27
8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 28
8.1 Umweltbericht 28
8.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 28
9 BETEILIGUNGEN 29
9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und ausgewählter Fachbehörden 29
9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf 29

Abbildungen im Text

Abbildung 1: Lageplan © BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 8
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte zum LEP 2013 (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012) 11
Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Wassertrüdingen (Ausschnitt) von 2014 12
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 19A vom 07.04.1986 13
Abbildung 5: Luftbild mit Grenze des Geltungsbereiches © BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 15
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept - Vorzugsvariante vom 25.09.2017 21

Anlagen

1 Dr. Gudrun Mühlhofer / ifanos-Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Bebauungsplänen Wohngebiet „Nördlich des Friedhofs“ und Gewerbegebiet „Am Schafhof“ Gemeinde Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, 07.08.2017

2 Topos team Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Änderung Bebauungsplan Nr. 19A „Nördlich des Friedhofes“, Kompensationsbedarf - Entwurf vom 02.10.2017

3 Topos team Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Änderung Bebauungsplan Nr. 19A „Nördlich des Friedhofes“, Städtebauliches Konzept – Vorzugsvariante vom 25.09.2017

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

1.1 Anlass

Nachdem die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt weiter anhält, hat der Stadtrat Wassertrüdingen in seiner Sitzung am 26.09.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A „Nördlich des Friedhofes“ beschlossen. Die bislang unbebauten, als Friedhofserweiterung dargestellten Flächen erscheinen dabei besonders geeignet, da die Flächen zeitnah mobilisierbar sind und nicht mehr zur Friedhofserweiterung benötigt werden.

1.2 Allgemeine Ziele

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A soll die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude im Bereich der Kernstadt ermöglichen. Damit soll ein Beitrag geleistet werden:

- zur städtebaulichen Ordnung,
- zur Innenentwicklung,
- zur Erweiterung vorhandener Wohnangebote und
- zum Flächensparen.

2 LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNGEN

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt rund 700 m nördlich des Stadtzentrums und des Friedhofes im Übergang der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur freien Landschaft. Es ist über den Baudenhardtweg und den sehr schmalen Schützenweg erschlossen.

Der Baudenhardtweg verläuft entlang der westlichen Grenze, der Schützenweg entlang der östlichen Grenze des Plangebiets. Über die Lentersheimer Straße im Süden, die Ansbacher bzw. Poststraße (St 2221) im Südosten und fußläufig über den Weinbergweg im Süden ist das Plangebiet an das historische Ortszentrum angebunden.

Abbildung 1: Lageplan © BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Südlich an das Plangebiet grenzen der Friedhof und die St. Johannis Kirche. In einem Umkreis von weniger als 600 m liegen die Grundschule und die Betty-Staedler-Mittelschule, das TSV Sportgelände, der Kindergarten und die Kita unterm Himmelszelt, die Realschule sowie die Förderschule vom Guten Hirten. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Gelände für die Bayerische Landesgartenschau 2019.

2.2 Geltungsbereich

In den Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes werden etwa 1,38 ha des ursprünglich 1,84 ha großen Bebauungsplans einbezogen. Er umfasst die Flurstücke Nr. 2314/2, 2314/3, 2315, 2316, 2316/1, 2317, 2317/1, 2318, 2319, 2319/2, sowie eine Teilfläche des FL. Nr. 2313/4 der Gemarkung Wassertrüdingen. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden vom Friedhof,
- im Osten vom Schützenweg sowie daran angeschlossenen Einfamilienhäusern,
- im Norden von der Sudentenstraße als nicht ausgebautem Flurweg,
- im Westen vom Baudenhardtweg und dem daran anschließenden Wohngebiet „Am Weiher“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A wird erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im oben beschriebenen Planbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt Wassertrüdingen. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Angestrebt wird eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung von Grundstücken, für die bereits 1986 der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 19A beschlossen wurde. Die Änderung betrifft bislang unbebaute, ursprünglich für eine Friedhofserweiterung vorgesehene Flächen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt. Die Voraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind erfüllt, weil

- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen,
- die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet, dass Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig gelten (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) abgesehen werden kann und dass kein Umweltbericht erforderlich ist (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

4 PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegt. Das LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten.

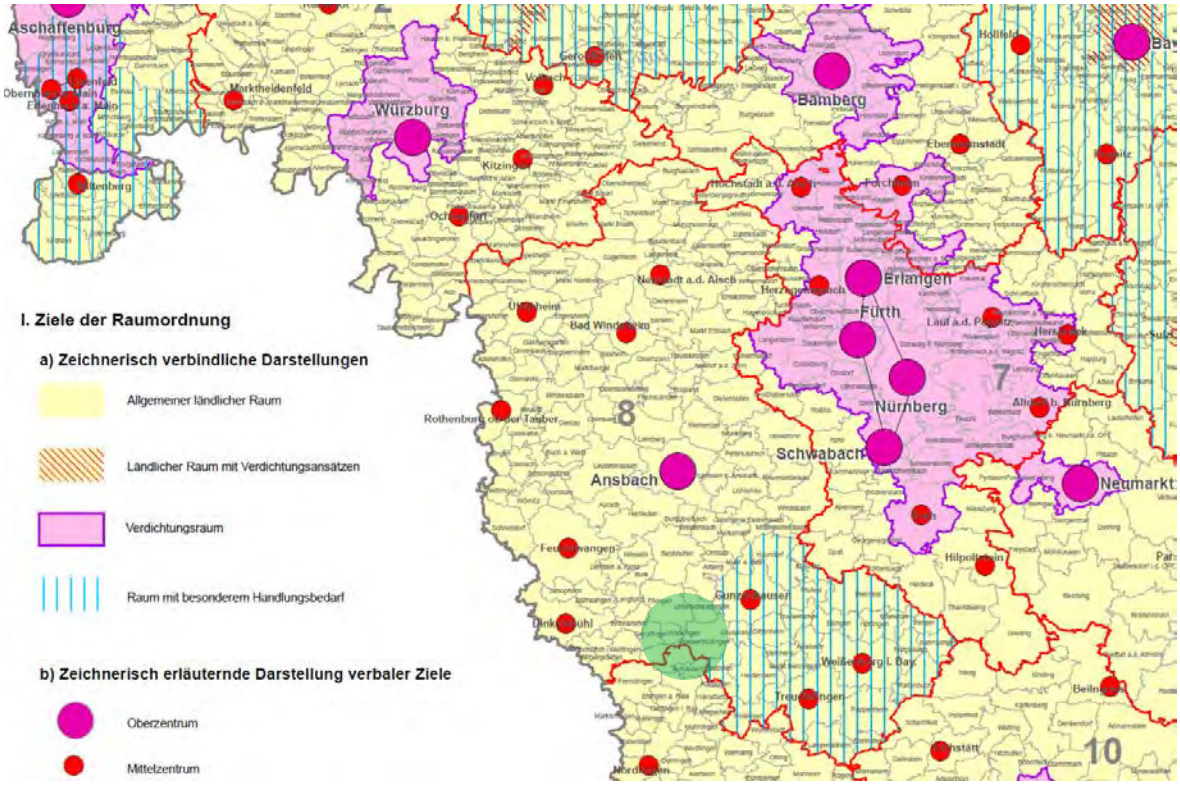


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte zum LEP 2013[1]
(Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012)

Gemäß LEP liegt Wassertrüdingen im Allgemeinen ländlichen Raum. Daraus ergeben sich folgende einschlägige Erfordernisse der Raumordnung, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt werden:

LEP 3.1 Flächensparen

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

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

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft , Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte, Stand: 1. September 2013

Regionalplan

Die Stadt Wassertrüdingen gehört dem Regionalen Planungsverband Westmittelfranken (8) an und ist im Regionalplan Westmittelfranken (8) vom 01.08.2008 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Gunzenhausen, das nächstgelegene Oberzentrum Ansbach.

4.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Wassertrüdingen (in der Fassung der 4. Änderung vom Februar 2014) stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar.

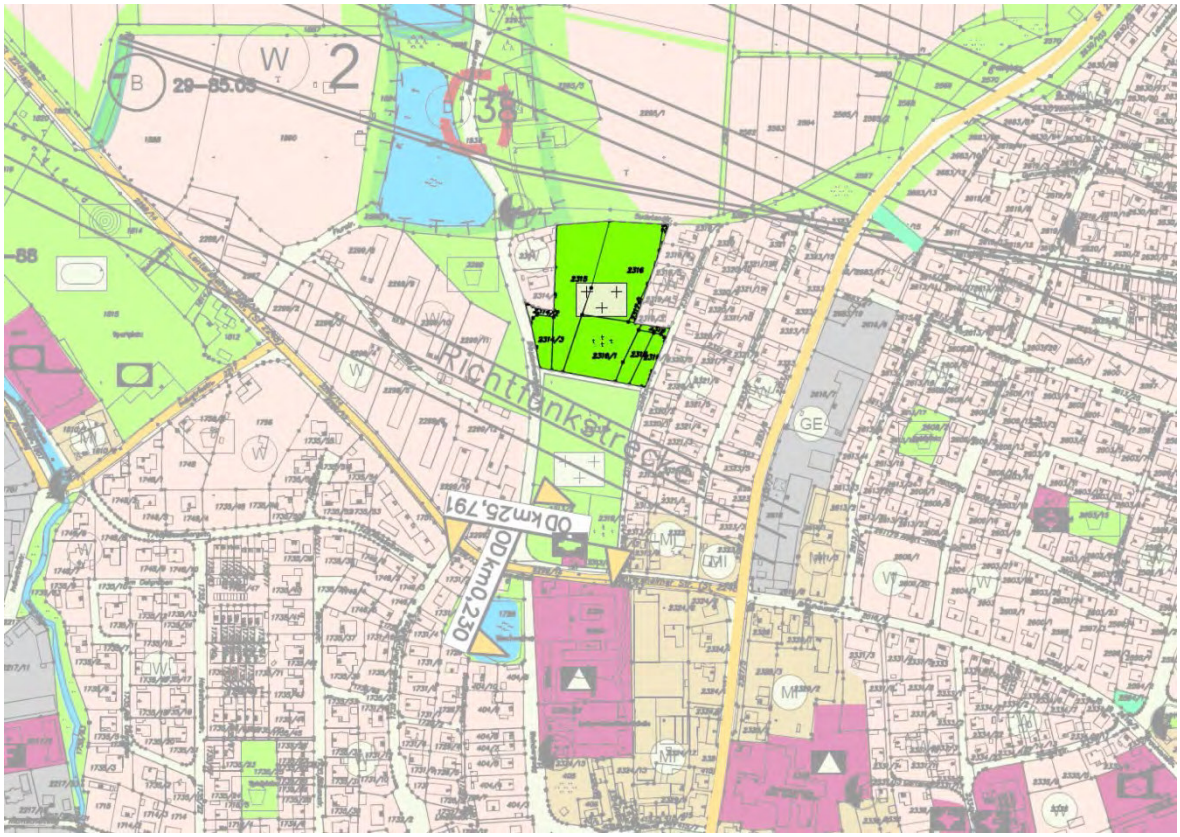


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Wassertrüdingen (Ausschnitt) von 2014

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Fall genutzt werden, weil eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gewährleistet werden kann.

Bestehender Bebauungsplan Nr. 19A

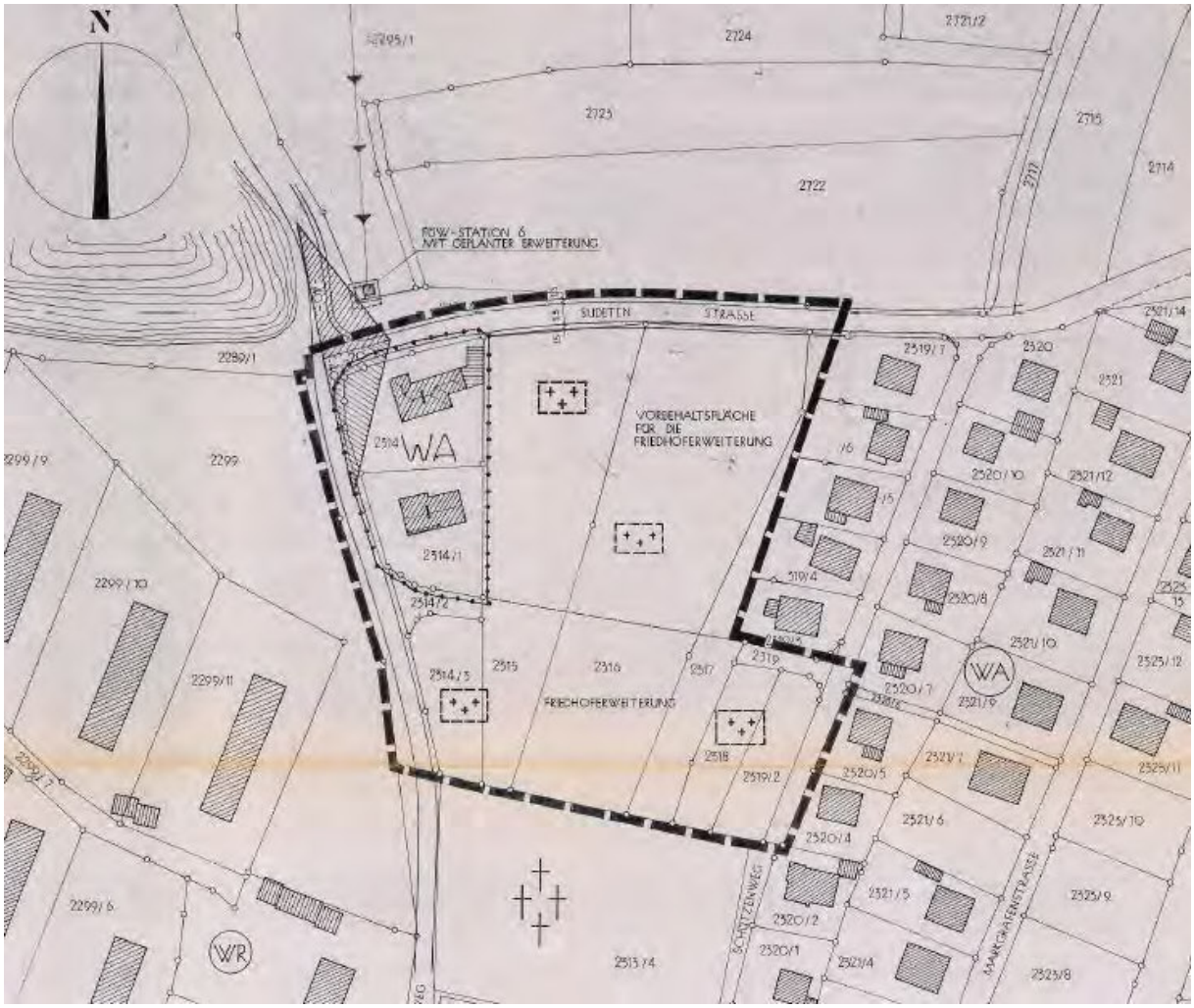


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 19A vom 07.04.1986

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19A „Nördlich des Friedhofes“, der am 07.04.1986 in Kraft getreten ist und die Flächen des Plangebietes als Friedhofserweiterung bzw. Vorbehaltsfläche für die Friedhofserweiterung und die nordwestlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Zahl zulässiger Vollgeschosse ist auf I begrenzt. Weitere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise etc. werden nicht gemacht.

4.3 Fachplanungsrecht

Naturschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder sonstige Teile von Natur und Landschaft, die im Sinne des BNatSchG besonderen Schutz genießen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand, der als Biotop Nummer **6929-1158-001** kartiert und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) [2] wie folgt beschrieben ist:

- **Erhebungsdatum: 13.09.2007**

[2] Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos-Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Bebauungsplänen Wohngebiet „Nördlich des Friedhofes“ und Gewerbegebiet „Am Schafhof“ Gemeinde Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, 07.08.2017

- Streuobstbestände zwischen Ortschaft und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, auf leicht nach Westen und Süden geneigten Flächen sowie z.T. an kleinen Böschungen.
- Teilfläche 1 aus nummerierten alten Apfel-Hochstämmen, die z.T. abgängig sind bzw. zahlreiche Baumhöhlen oder abgebrochene Äste aufweisen.
- Der Unterwuchs ist jeweils gemäht und mesophytisch

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).

Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Es bestehen keine wasserrechtlichen Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetzt (WHG). Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

Artenschutz

Nach der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom August 2017 sind durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zu dem Schluss, dass keine Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse notwendig sind.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzten, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Auch hier kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu dem Schluss, dass keine CEF-Maßnahmen notwendig sind.

An zukünftige Bauherren ergehen folgende Hinweise aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

- Nachtbaustellen sollten vermieden werden
- Naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen und Dachbegrünung als Ersatz für den Entfall von Nahrungsflächen
- Vorsorglich sollten eventuell geplante große Glasfronten mit Warnfolien für Vögel gekennzeichnet werden
- Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

Auf den Ergebnisbericht zur saP (siehe Anlage 1) wird verwiesen.

5 ANALYSE DES BESTANDS

5.1 Topographie

Das Plangebiet steigt von Südwesten (ca. 432 m ü.NN) nach Nordosten (ca. 441 m ü.NN) leicht und relativ gleichmäßig in Richtung Weinberg an. Auf 170m Länge beträgt das maximale Gefälle rund 5 %.

Abbildung 5: Luftbild mit Grenze des Geltungsbereiches © BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Plangebiet von Norden in Richtung Süden

Plangebiet von Süden in Richtung Norden

Stellplätze am Baudenhardtweg

Stellplätze am Schützenweg

Weg in West-Ost-Richtung

Weg in Ost-West-Richtung

Fl. Nr. 2319: Anschluss vom Schützenweg

Fl. Nr. 2314/2: Anschluss vom Baudenhardtweg

Sudetenstraße in Richtung Westen

Sudentenstraße in Richtung Osten

5.2 Bestehende Nutzung und umgebende Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind bislang unbebaut. Südlich grenzen der Friedhof und nördlich Streuobstbestände bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südwestlich liegt das von Zeilenbauten dominierte Wohngebiet „Am Weiher“.

Stärker als von dieser – durch den Baudenhardtweg und großzügigen Grünflächen getrennten Siedlung – wird das Plangebiet durch die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern nordwestlich des Baudenhardtweges und entlang des Schützenweges bzw. der Markgrafenstraße geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser mit steilem Satteldach und maximal zwei Vollgeschossen.

Die Gebäude sind ausnahmslos giebelständig zu den Erschließungsstraßen und parallel zu den Höhenschichtlinien ausgerichtet und haben eine rote, braune oder anthrazitfarbige Dacheindeckung. Sie dienen überwiegend dem Wohnen.

5.3 Verkehr

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über den Baudenhardtweg und über den Schützenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Beide sind als Ortsstraßen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) klassifiziert.

Der Baudenhardtweg erschließt ausgehend von der Lentersheimer Straße als Hauptverkehrsstraße die nördlichen Streusiedlungen sowie das geplante Gartenschaugebiet „Natur in Wassertrüdingen 2019“.

Dessen Querschnitt beträgt ca. 7,5 m (6,0 m Fahrbahn auf Höhe des Plangebietes und 1,5 m einseitiger Gehweg). Der Schützenweg erschließt ausgehend von der Lentersheimer Straße die Wohnbebauung östlich des Plangebietes und endet auf Höhe der bislang nicht ausgebauten Sudetenstraße. Dessen Querschnitt beträgt auf Höhe des Plangebiets ca. 6,0 m. Ein Fußweg ist nicht vorhanden.

Sowohl vom Baudenhardtweg als auch vom Schützenweg sind bereits Zufahrten (Fl. Nr. 2314/2, Fl. Nr. 2319) in das Plangebiet gebaut. Sie befinden sich ca. 45 m nördlich des Friedhofes, auf Höhe der Anwesen Baudenhardtweg Nr. 2 und Schützenweg Nr. 9.

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Friedhofsmauer eine unbefestigte Wegeverbindung vom Baudenhardtweg zum Schützenweg.

ÖPNV

Bushaltestellen befinden sich in der Lentersheimer Straße südlich des Plangebietes. In ca. 300 m befindet sich die Haltestelle Volksschule, die von den Regionalbuslinien 825 und 827 (Dinkelsbühl - Wassertrüdingen) und der Regionalbuslinie 826 (Schulverband Wassertrüdingen) bedient wird. In ca. 450 m befindet sich die Haltestelle Lentersheimer Straße, die von der Buslinie 827 (Dinkelsbühl - Wassertrüdingen) bedient wird.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt im rund 19km entfernten Gunzenhausen und ist mit dem Bus in weniger als einer halben Stunde zu erreichen. Dort besteht über Regionalbahnen Anschluss nach Nürnberg Hbf. (Fahrtzeit ca. 60 min.) und Ingolstadt Hbf. (Fahrtzeit ca. 70 min).

Fußgängerverkehr

Der Baudenhardtweg verfügt über einen einseitigen Fußweg. Ein gemeinsamer Fuß- und Radweg führt auf Höhe der Fl. Nr. 2319 (geplante Zufahrt in das neue Wohngebiet) vom Schützenweg zur Markgrafenstraße.

Über den Baudenhardtweg verlaufen die örtlichen Wanderwege 712 – Hesselberg, 22450 Erlebnis Hesselberg – Schloss Dennenlohe und 22451 Erlebnis Hesselberg – Sagenweg Wassertrüdingen.

Über die südlich des Plangebietes gelegene Lentersheimer Straße verlaufen der Europäische Fernwanderweg E8, die Fernwanderwege Theodor-Bauer-Weg (Fürth Kaiserstraße – Spielberg) und Dr. Fritz-Linnert-Weg sowie der örtliche Wanderweg 712 (Rundweg nach Hesselberg Altentrüdingen).

Fahrradverkehr

Über den Baudenhardtweg verläuft der Radweg 15309 des Landkreises Ansbach und über die südlich des Plangebietes verlaufende Lentersheimer Straße der Radwanderweg 505 des Fremdenverkehrsverbandes Hesselberg.

Radverkehrsanlagen, die ausschließlich für die Benutzung mit dem Fahrrad vorgesehen sind, existieren im Plangebiet bzw. in deren näherer Umgebung nicht.

Parken (Ruhender Verkehr)

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Plangebiet im Baudenhardtweg (ca. 8 Stellplätze) und im Schützenweg (ca. 13 Stellplätze).

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist ausgehend von den vorhandenen Netzen grundsätzlich gewährleistet.

Strom und Erdgas

Angaben hierzu werden in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Telekommunikation

Angaben hierzu werden in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Wasser und Abwasser

Nach Angaben der Stadtverwaltung Wassertrüdingen sind die bestehenden Abwasserkanäle stark ausgelastet. Um Regenwasser zu sammeln und Abflussspitzen zu mindern, sollte auf jedem Baugrundstück im Plangebiet eine Zisterne mit Drosselungssystem eingeplant werden.

Abfallentsorgung

Müllfahrzeuge befahren den Baudenhardtweg bzw. den Schützenweg.

5.5 Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Arten und Lebensräume

Mit Ausnahme der randlich gelegenen Verkehrsflächen wird das Plangebiet derzeit intensiv als Grünland/Grünfläche genutzt (siehe Anlage 2). Deren Bedeutung als Lebensraum wird gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung[3] als überwiegend gering eingestuft (Kategorie I, oberer Wert).

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Der nördlich des Plangebietes vorhandene und als Biotop Nr. 6929-1158-001 kartierte Streuobstbestand liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom August 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass im Vorhabenbereich mit Umfeld keine europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten vorkommen.

Für die zu prüfenden Tierarten wird festgestellt, dass geschützte Fledermausarten die Vorhabenflächen zur Nahrungssuche nutzen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tiere sind durch das Vorhaben aber nicht betroffen.

Das Vorkommen anderer geschützter Säugetiere kann im Ergebnis der saP ebenso ausgeschlossen werden wie das Vorkommen europarechtlich geschützter Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Falter, Schnecken und Muscheln.

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für geschützte bodenbrütende Vogelarten wird das Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Für die in den angrenzenden Streuobstbeständen und Hecken angesiedelten Vogelarten dienen die Freiflächen im Plangebiet ebenfalls als Nahrungshabitat. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten sind durch das Vorhaben aber ebenfalls nicht betroffen.

[3] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“, 2003

Boden

Der unter dem intensiv genutzten Grünland vorhandene Boden wird als anthropogen überprägt eingestuft, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung von besonderen Biotopen.

Die versiegelten oder teilversiegelten Flächen am Rande des Plangebietes haben eine noch geringere Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I, unterer Wert, gemäß Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung). (siehe Anlage 2)

Für den Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegen bislang keine eigenen Gutachten zum Baugrund vor. Altlasten oder Georisiken sind bisher nicht bekannt.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine oberirdischen Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Für das Plangebiet selbst liegen bislang keine Gutachten zur Grundwassersituation und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Wassertrüdingen, gewissermaßen im Übergang vom Freilandklima zum Stadtklima des dichter bebauten Ortszentrums. Die offenen, unbebauten Flächen haben als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe Bedeutung für das Mikroklima.

Konkrete Gutachten zur Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Wassertrüdingen oder Messungen zur Außenluftqualität im Planbereich sind nicht bekannt.

Landschaftsbild / Landschaftserleben

Die Nähe zum Friedhof und zur freien Landschaft zeichnet den Standort des geplanten Wohngebietes aus, ohne dass das Gebiet selber eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben hat.

Prägend sind die leichte Hanglage, der Bestand an großen alten Bäumen innerhalb der Friedhofsmauer im Süden und die Streuobstbestände im Norden des Gebietes.

Bis auf eine geschnittene Hecke, die die Stellplätze am Baudenhardtweg einrahmt und einem Baum nördlich davon, gibt es im Plangebiet keine größeren Gehölzstrukturen.

5.6 Vorbelastungen (Altlasten, Lärm, etc.)

Altlasten

Die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) erfasst.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor.

Lärm

Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrs-, Sport- oder Freizeitlärm sind nicht bekannt, so dass davon ausgegangen wird, dass im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 db(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Um Nutzungs-, Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten aufzuzeigen wurden für das Plangebiet insgesamt drei Varianten eines Städtebaulichen Konzeptes entwickelt, aus denen in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Wassertrüdingen eine Vorzugsvariante gewählt wurde. Diese wurde nach Beratungen im Stadtrat am 25.09.2017 geringfügig modifiziert und bildet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung (siehe Anlage 3).

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept - Vorzugsvariante vom 25.09.2017[4]

[4] Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Änderung Bebauungsplan Nr. 19A „Wohnen nördlich des Friedhofes“, Städtebauliches Konzept – Vorzugsvariante vom 25.09.2017

6.1 Nutzungskonzept

Allgemeines Ziel der Planung ist die Errichtung neuer Wohngebäude in Nähe zum Stadtzentrum, um die anhaltende Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnraum zu decken. Dazu sieht die Vorzugsvariante mindestens 13 neue Wohneinheiten (WE) vor.

Bei Bedarf lässt sich das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschließen, wobei im südlichen Abschnitt mindestens 8 WE und im nördlichen Abschnitt weitere 5 WE geschaffen werden können.

Das Plangebiet soll – wie das östlich angrenzende Baugebiet zwischen Schützenweg und Ansbacher Straße – vornehmlich dem Wohnen dienen. Die der Versorgung dienenden Einrichtungen sollen zugelassen werden, aber keinen starken Kfz-Verkehr in das Gebiet ziehen.

6.2 Angestrebte Baustruktur

Die Vorzugsvariante des Städtebaulichen Konzepts sieht eine Bebauung mit frei stehenden Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Die Gebäude sind trauf- oder giebelständig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Auf jedem Grundstück kann eine Doppelgarage errichtet werden.

Die in den Konzepten dargestellte Grundfläche der Einfamilienhäuser beträgt ca. 110 m² und orientiert sich an den bestehenden Wohngebäuden entlang der Schützenstraße. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren zwischen 650 m² und teilweise großzügigen 1.200 m². Dies entspricht der Nachfrage und dem Wunsch der Kommune.

Alle Wohngebäude sind so angeordnet, dass auf jedem Grundstück nach Westen, Südwesten und/oder Süden ausreichend besonnte Freiflächen verbleiben.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Ost-West-Verbindung, ausgehend von den bestehenden Zufahrten, vom Baudenhardtweg und Schützenweg. Da die Sudetenstraße derzeit nicht ausgebaut werden soll, erfolgt die Erschließung der nördlichen Grundstücke über eine ca. 30 m lange Stichstichstraße von Süden, an deren Ende sich eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge (Radius mindestens 6,00 m) befindet. Diese kann auch zum Aufenthalt und zum Spielen genutzt werden.

Für beide Straßen wird ein durchgehender Querschnitt von 7,50 m vorgeschlagen. Dieser ermöglicht den Begegnungsverkehr von zwei Pkw (Mindestbreite 4,75 m), die Anordnung von Stellplätzen längs der Fahrbahn (Breite des Parkstandes mindestens 2,00 m) und bei Bedarf die Führung eines durchgehenden Fußweges (Mindestbreite 1,50 m).

Eine weitere Stichstraße erschließt zwei hinten liegende Grundstücke im südlichen Bereich des Baugebietes. Für diese wird ein Querschnitt von 4,00 m für ausreichend erachtet. Da sich diese über eine Länge von maximal 20 m erstreckt, voraussichtlich nur zwei Grundstücke angebunden werden und auf dem Weg kein Schwerlastverkehr erwünscht und zu erwarten ist, wird auf eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße verzichtet. Für die Abfallentsorgung bedeutet dies, dass die anfallenden Abfallfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an der neuen Haupterschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Nur ein Grundstück soll direkt vom Baudenhardtweg erschlossen werden. Hier befindet sich die Einfahrt südlich der bestehenden Stellplätze am Baudenhardtweg.

Da nur geringer Verkehr zu erwarten ist, werden alle Straßen im Baugebiet als verkehrsberuhigter Bereich vorgeschlagen.

Stellplätze, Garagen und Carports

Der Stellplatzbedarf soll ausschließlich auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. Hierzu ist jedem Einfamilienhausgrundstück eine Doppelgarage zugeordnet, mit mindestens 5,00 m Stauraum zur

öffentlichen Verkehrsfläche. Dadurch besteht die Möglichkeit, auf jedem Grundstück mindestens 4 Fahrzeuge abzustellen.

Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum 8 öffentliche Besucherstellplätze vorgeschlagen. Diese sind mit einer Breite von 2,0 m und einer Straßenfrontlänge von 6,0 m längs der Haupterschließungsstraße und im Bereich des Wendehammers geplant.

Die bestehenden öffentlichen Stellplätze sollen z.B. für Besucher des Friedhofes unverändert erhalten bleiben. Lediglich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches kann es erforderlich werden, einen bis maximal zwei Stellplätze zugunsten der privaten Grundstückszufahrt zu verlegen.

Fußgänger und Radfahrer

Alle Straßen im neuen Baugebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Das bedeutet, dass Fußgänger den gesamten Straßenraum nutzen dürfen. Um „kurze Wege“ nach Norden zu schaffen, wird ein kombinierter Rad- und Fußweg von der Wendeanlage zur Sudetenstraße vorgeschlagen.

Entlang der Friedhofsmauer soll eine Rad- und Fußwegeverbindung gesichert werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist ausgehend von den vorhandenen Netzen grundsätzlich gewährleistet. Veränderungen an den bestehenden Hauptleitungen sind nicht geplant.

Um bestehende Abwasserkanäle zu entlasten wird vorgeschlagen, dass auf allen Grundstücken unverschmutztes Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben wird.

6.5 Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung sonstiger Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6.6 Grünordnung

An der nördlichen Grenze des Baugebietes, im Übergang zur freien Landschaft, wird ein ca. 5,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgeschlagen. Dieser dient als Puffer zum kartierten Biotop und als Grünzäsur zu den angrenzenden Flächen.

Um im neuen Baugebiet eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen und den Straßenraum zu gliedern, wird die Anpflanzung mehrerer Straßenbäume vorgeschlagen.

Ein möglichst hoher Anteil vielfältig nutzbarer Freiflächen steigert den Aufenthalts- und Wohnwert innerhalb des Baugebietes. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen erlauben es, großzügige private Freibereiche zu schaffen.

7 ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und sollen in erster Linie zur Errichtung von Wohngebäuden dienen.

Die Festsetzung entspricht der vorgeschriebenen Art der baulichen Nutzung für die nordwestlich angrenzenden Fl. Nr. 2314 und 2314/1, Gemarkung Wassertrüdingen.

Darüber hinaus werden Einrichtungen zugelassen, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und/oder sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Derartige Einrichtungen sind in der Regel mit einem höheren Flächenverbrauch, größeren Besucherzahlen, Emissionen etc. verbunden, durch die die vorhandenen Strukturen nicht gestört werden sollen, und für die es an anderer Stelle im Stadtgebiet besser geeignete Standorte gibt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 liegt innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenzen für Wohngebiete.

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies ermöglicht es auf allen Grundstücken ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Zufahrten und Nebenanlagen zu errichten.

Angepasst an die Bebauung in der näheren Umgebung begrenzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II und die maximale Traufhöhe (TH) auf 6,0 m. Dies geschieht mit Rücksicht auf das Ortsbild.

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Aufgrund des natürlichen Gefälle des Geländes, darf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF EG) maximal 1,5m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Durch die Höhenfestsetzungen sollen vergleichbare Traufhöhen und ein möglichst harmonisches Siedlungsbild geschaffen werden.

Garagen und Nebengebäude sollen sich den Hauptgebäuden unterordnen. Deren Wandhöhe wird deshalb auf 3 m begrenzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Neubauten sollen - der Eigenart der näheren Umgebung (Schützenweg) entsprechend - in offener Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO errichtet werden, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und bis zu einer Gebäudelänge von maximal 50 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nicht vorgesehen.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass bei der Gestaltung der Grundrisse und Anordnung der Gebäude möglichst großer Spielraum besteht.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Grundstücksgrenzen, so dass die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

An der Ost-bzw. Westseite des nördlichen Planbereichs wurde der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf mindestens 5,0 m erhöht, um einen größeren Abstand zur bestehenden Wohnbebauung zu erhalten.

Nördlich der Haupterschließung beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze mindestens 6,0 m, um möglichst große Freibereiche mit Südausrichtung zu gewährleisten.

Auf die Festsetzung von Baulinien, auf die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden müsste, wird im Hinblick auf die Gestaltungsfreiheit verzichtet.

7.4 Flächen für Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung sind Nebengebäude ohne Feuerstätten und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 25m² zulässig.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Zwischen Garageneinfahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten. Die Festsetzung hat das Ziel, Behinderungen des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden. Für Carports und Garagen ohne Tore (offene Garagen) gilt diese Vorschrift generell nicht.

Ein 5,0 m tiefer Stauraum bietet gegenüber der in der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorgeschriebenen Zu- und Abfahrtslänge von 3,0 m den Vorteil, dass die Fläche vor der Garage auch als Stellplatz zwischen genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen darf 65 m² nicht überschreiten.

7.6 Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen im Baugebiet werden zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Auf eine verbindliche Aufteilung der Flächen in Bereiche für den Kfz-Verkehr und Bereiche für Fußgänger/Radfahrer wird verzichtet. Das städtebauliche Konzept enthält Vorschläge für die Anordnung von Flächen zum Parken und zur Begrünung.

Der Querschnitt der neuen Erschließungsstraße sowie der nördlichen Stichstraße beträgt 7,5 m und ermöglicht die Aufteilung in 5,5 m Fahrbahn und 2,0 m Rad-/Fußweg bzw. Parkflächen längs der Fahrbahn. Die Wendeanlage mit einem Radius von 6,0 m ermöglicht das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug und kann zum Aufenthalt und Spielen genutzt werden.

Ausgehend von der Wendeanlage im nördlichen Planbereich wird ein kombinierter Rad- und Fußweg mit einem Querschnitt von 2,5 m zur Sudetenstraße festgesetzt. Dieser ermöglicht „kurze Wege“ nach Norden und in die freie Landschaft.

Die Stichstraße im südlichen Bereich dient der Erschließung der südlichen Grundstücke und hat einen Querschnitt von 4,0 m. Auf eine Wendeanlage wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Bodenschutzes verzichtet.

Die bestehende Wegeverbindung entlang der Friedhofsmauer soll für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben und wird mit einem Querschnitt von 2,5 m festgesetzt.

Entlang des Baudenhardtweges und des Schützenweges werden die bestehenden Stellplätze als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt um diese z.B. für Besucher des Friedhofes dauerhaft zu erhalten.

Südlich der Stellplätze am Baudenhardtweg wird ein Einfahrtbereich festgesetzt, da hier die Erschließung vom Baudenhardtweg erfolgen soll und nicht von der bestehenden Wegeverbindung entlang der Friedhofsmauer.

7.7 Grünflächen

In der neuen Erschließungsstraße wird die Pflanzung von mindestens 8 Bäumen mit einer Standortbindung festgesetzt. Im städtebaulichen Entwurf ist dazu eine Gliederung der Straße mit Stellplätzen und Bäumen dargestellt. Im Zuge der Straßenplanung kann der Standort der Bäume geringfügig (ca. 1-2 m) gegenüber der Darstellung im Plan abweichen. Mit diesem Pflanzgebot soll eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität und eine Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes erreicht werden.

Darüber hinaus sind zwei weitere Bäume ohne Standortbindung in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze am Schützenweg festgesetzt. Diese dienen der Begrünung und Gliederung der großen Anzahl von Stellplätzen.

Die nicht bebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, um kleinflächige unversiegelte Flächen zu erhalten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern.

Stützmauern zur Geländeanpassung sind bis maximal 0,75 m zulässig, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird für jedes Baugrundstück ein Mindestpflanzgebot festgesetzt. Dieses schreibt heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vor, um Lebensraum für die heimische Fauna zu entwickeln und das Ortsbild zu verbessern.

Arten und Mindestqualitäten für alle Pflanzungen werden vorgeschlagen.

Um die Einhaltung der Festsetzungen überprüfen zu können, zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Durchgrünung des Baugebietes, ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren), den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Planvorlagenverordnung beizulegen.

7.8 Regenwasserbehandlung

Um bestehende Abwasserkanäle zu entlasten und Abflussspitzen zu mindern, ist auf jedem Baugrundstück das unverschmutzte Niederschlagswasser in einer Zisterne mit integriertem Drosselungssystem zu sammeln.

7.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf Grundlage von Art. 81 BayBO trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, die sich auf Wunsch des Stadtrates auf einzelne Vorschriften zur Dachdeckung, zur Fassadengestaltung und zur Gestaltung von Einfriedungen beschränken.

Auf restriktivere Vorgaben, z.B. auf Vorschriften zur Dachform und Dachneigung, wurde bewusst verzichtet, um Bauherren und Architekten größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu bieten. Lediglich Flachdächer werden als unerwünscht und für den Standort untypisch ausgeschlossen.

Dachdeckung

Neben der regionaltypischen, meist ziegelroten Biberschwanzeindeckung werden rote, graue oder schwarze, Dachziegel oder Dachsteine zugelassen. Begrenzt wird die Farbauswahl auf die im Stadtgebiet vorkommenden Dachfarben. Weitere von den Herstellern angebotene Farben, z.B. blaue, gelbe oder grüne Dächer sind ausdrücklich unerwünscht.

Fassadengestaltung

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und entsprechend der umgebenden Bebauung sind alle Gebäude mit einem Außenputz zu versehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Holzhäuser. Stark strukturierte, stark gemusterte Putzarten sind untypisch für den Ort und deshalb unzulässig.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich gedeckte, möglichst erdige Farbtöne zu verwenden um Störungen im Siedlungsbild durch unpassende, grelle Anstriche zu vermeiden.

Zur Gliederung der Baukörper sind ausschließlich Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig. Auch dies entspricht den im Stadtbild vorkommenden Formen.

Einfriedungen

Die Höhen der Einzäunungen im Baugebiet werden auf max. 1,20 m Höhe beschränkt. Sockel über der Geländeoberkante sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als senkrechte Holzlatten- bzw. Stabgitterzäune errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen. Dies fördert eine optische Durchlässigkeit und vermeidet massive Einzäunungen und Einfriedungen. Weiterhin ist die Ausbildung als Hecke mit Laubgehölzen zu bevorzugen, da sie zusätzlich eine Durchgrünung und Lebensraum für Kleinlebewesen, die in Siedlungsnähe leben, schafft. Weiterhin wird die Durchlässigkeit für diese Tiere nicht durch bodentiefe Zäune verhindert.

7.10 Hinweise

Bodendenkmäler / Bodenfunde

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist nach den Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetztes anzeigepflichtig.

8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

8.1 Umweltbericht

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die hierfür erforderlichen Voraussetzungen.

Auf der gesetzlichen Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird deshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Ziele und Zwecke der Planung sind, wie in § 2a Nr. 1 BauGB gefordert, in der vorliegenden Begründung ausführlich beschrieben.

8.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bewertung des Eingriffes für das Plangebiet und der daraus resultierende Kompensationsbedarf wurde anhand des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung[5] durchgeführt. (siehe Anlage 2)

Weil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig gelten, wird auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet.

[5] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“, 2003

9 BETEILIGUNGEN

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und ausgewählter Fachbehörden

Im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Diese besagen, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf

Um der betroffenen Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 vom 13.11.2017 bis 18.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme zum Entwurf des Bauleitplans gebeten.

Am 29.01.2018 hat der Stadtrat die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und beschlossen, die ursprünglich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs geplante Grünfläche als Wohngebietsfläche festzusetzen.

Begründet wurde dies damit, dass mittel- bis langfristig die Flächen nördlich der Sudentenstraße als Wohnbauflächen entwickelt, die Sudetenstraße ausgebaut und danach eine Erschließung der angrenzenden Wohngebietsflächen im BBP 19A auch von Norden möglich sein soll.

9.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum 2. Entwurf

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19A mit Begründung in der Fassung vom 30.01.2018 soll gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

In Ihren Stellungnahmen sollen sich die Beteiligten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Teile des Bebauungsplans beschränken.

Änderung Bebauungsplan Nr. 19A „Nördlich des Friedhofes“

2. Entwurf
i.d.F. vom 30.01.2018

Die Stadt Wassertrüdingen erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 00.00.0000 auf Grund von

- §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Sudetenstraße - Baudenhardtweg – Schützenweg – Friedhof wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Traufhöhe (TH max)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH max) begrenzt. Diese darf 6,0 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

2.2 Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal 1,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur Erschließungsstraße.

2.3 Wandhöhe einzeln stehender Garagen und Nebengebäude

Die Wandhöhe einzeln stehender Garagen und Nebengebäude darf 3,0 m nicht überschreiten.

3. Flächen für Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude ohne Feuerstätten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 25 m² zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stauräume vor Garagen

Zwischen Garageneinfahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten.

Carports (offene Garagen) sind von dieser Festsetzung generell ausgenommen. Deren Zufahrt ist von Toren etc. frei zu halten.

4.2 Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen

Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 65 m² nicht überschreiten.

5. Grünordnung

5.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden. Stützmauern zur Geländeanpassung sind bis maximal 0,75m zulässig. Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Wohngebiets sind gemäß nachfolgendem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzgebot A

Pflanzung von Hochstämmen 2. Ordnung mit Standortbindung entlang öffentlicher Verkehrswege. Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 16-18

Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten:

Winter-Linde (Tilia cordata ‘Green spire’)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Rotdorn (Crataegus leavigata)

Größe der Baumscheiben mind. 3*6 m bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum.
Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm StU 18-20, zu ersetzen.

Im Zuge der Straßenplanung kann der Standort bei Bedarf geringfügig (ca. 1-2m) verändert werden.

Pflanzgebot B

Pflanzung von Hochstämmen 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung entlang des Schützenweges. Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, m DB, STU 16-18

Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten siehe Pflanzgebot A.

Größe der Baumscheiben mind. 3*6 m bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum.
Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm StU 18-20, zu ersetzen.

5.3 Mindestpflanzgebot

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangen 300m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:
Hochstämme: H 3xv, m DB, STU 14-16,

Winter-Linde (Tilia cordata ‘Green spire’)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Rotdorn (Crataegus leavigata)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

6. Regenwasserbehandlung

Auf jedem Baugrundstück ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in einer Zisterne mit integriertem Drosselungssystem zu sammeln.

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote, graue oder schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

7.2 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Holzhäuser.

Stark strukturierte, stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich, gedeckte (nicht glänzende), möglichst erdige Farbtöne zu verwenden.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

7.3 Einfriedungen

Die Einfriedung zum öffentlichen Raum ist entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden.

Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15cm zum Boden aufweisen. Sockelmauerwerk über Geländeoberkante ist unzulässig.

§ 3

Abstandsflächenregelung nach BayBO

Es gilt Art. 6 BayBO. Ausnahmen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO sind nicht vorgesehen.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hinweise

Artenschutz

Empfehlungen an den Vorhabenträger:

- Nachtbaustellen sollten vermieden werden.
- Naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen und Dachbegrünung als Ersatz für den Entfall von Nahrungsflächen.
- Vorsorglich sollten eventuell geplante großformatige Glasfronten mit Warnfolien für Vögel gekennzeichnet werden.
- Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Planvorlagenverordnung beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

Aufgestellt:

Nürnberg, im September 2017
überarbeitet nach den Beschlüssen des Stadtrats vom 29.01.2018

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5 ■ 90489 Nürnberg
Telefon 0911 - 815 80 15 ■ Telefax 0911 - 815 80 12
kontakt@toposteam.de ■ www.toposteam.de