



Stadt Wassertrüdingen

Lkr. Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingen Straße“

1. Änderung



Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 30.10.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Alternativenprüfung.....	7
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
6. Erschließung	7
7. Emissionen, Immissionen	7
8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	8
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern	8
10. Umweltbericht	8

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Westlich der Altentrüdingen Straße“ wurde 2022 als Satzung beschlossen um den Bedarf an Garagen kurz- bis mittelfristig zu decken.

Inzwischen wurden die Garagen weitestgehend errichtet.

Im Zuge der Umsetzung konnten die damals festgesetzten Pflanzgebote nicht in vollem Umfang umgesetzt werden. Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten werden daher neu geordnet.

Weiterhin besteht Anpassungsbedarf bei der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme.

Da die bestehende Freileitung verkabelt wird, ist es möglich die als Streuobstwiese festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, als Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsrandeingrünung anzulegen und nicht wie bisher festgesetzt, nördlich an das Vorhaben angrenzend.

Um dennoch eine angemessene Eingrünung Richtung Norden zu erreichen, wird hier ein Heckensaum als Pflanzgebot festgesetzt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung gelten unverändert. Die Pflanzgebote und die Lage der Ausgleichsmaßnahme werden angepasst.

Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt. Die Begründung der ursprünglichen Fassung mit allen Anlagen behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Umweltbericht werden die Änderungen ebenfalls mit eingearbeitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie die Pflanzgebote und die Lage der Ausgleichsfläche werden angepasst.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten von Wassertrüdingen, östlich der „Lehenfeld – Siedlung“, westlich der „Nordosttangente“ und nördlich des Umspannwerkes der Main-Donau Netzgesellschaft. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Garagenanlagen sind bereits errichtet, der Bereich für das Einzelbauvorhaben und die Fläche für die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung hat eine Gesamtgröße von ca. 0,94 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2531 (teilw.), 2530/2 (teilw.), 2578/4 und 2630/6 der Gemarkung Wassertrüdingen.

Die Änderung betrifft die Lage der Ausgleichsmaßnahme. Diese wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und auf einer externen Fläche, nordöstlich des baulichen Eingriffs festgesetzt, ebenfalls auf einer Teilfläche der Flurnummer 2531 Gemarkung Wassertrüdingen. Die Eingriffsfläche

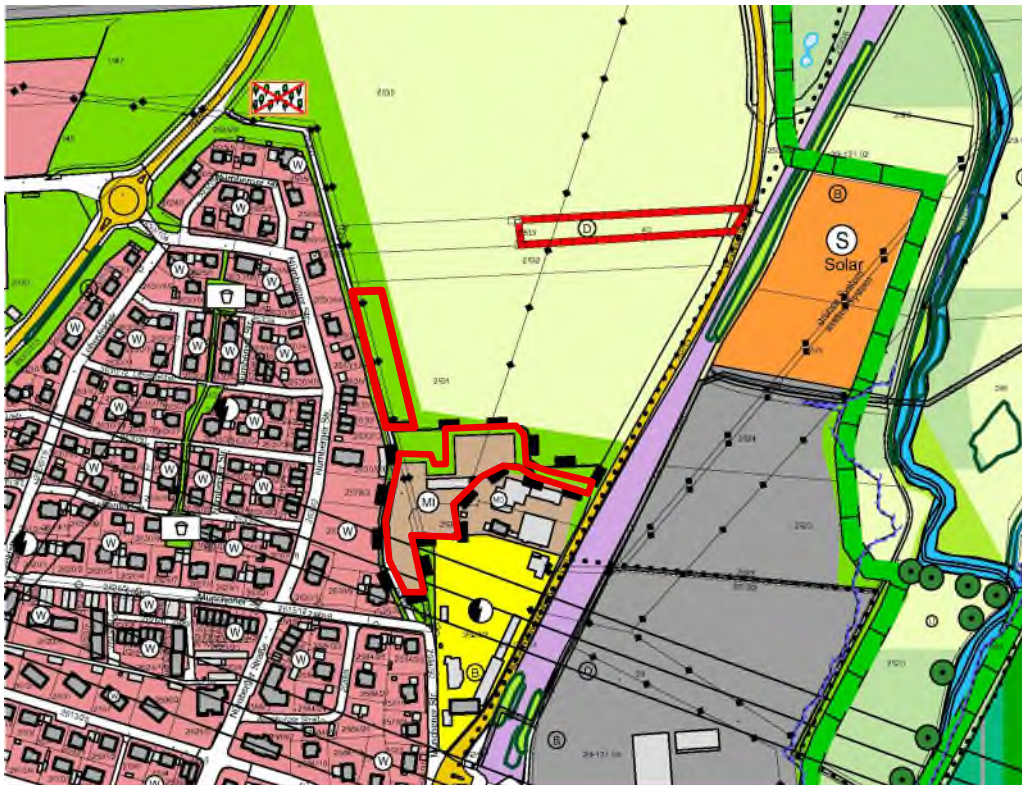
**1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56
für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingen Straße“, Stadt Wassertrüdingen**

bleibt unverändert bestehen, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat nunmehr eine Größe von 0,78 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

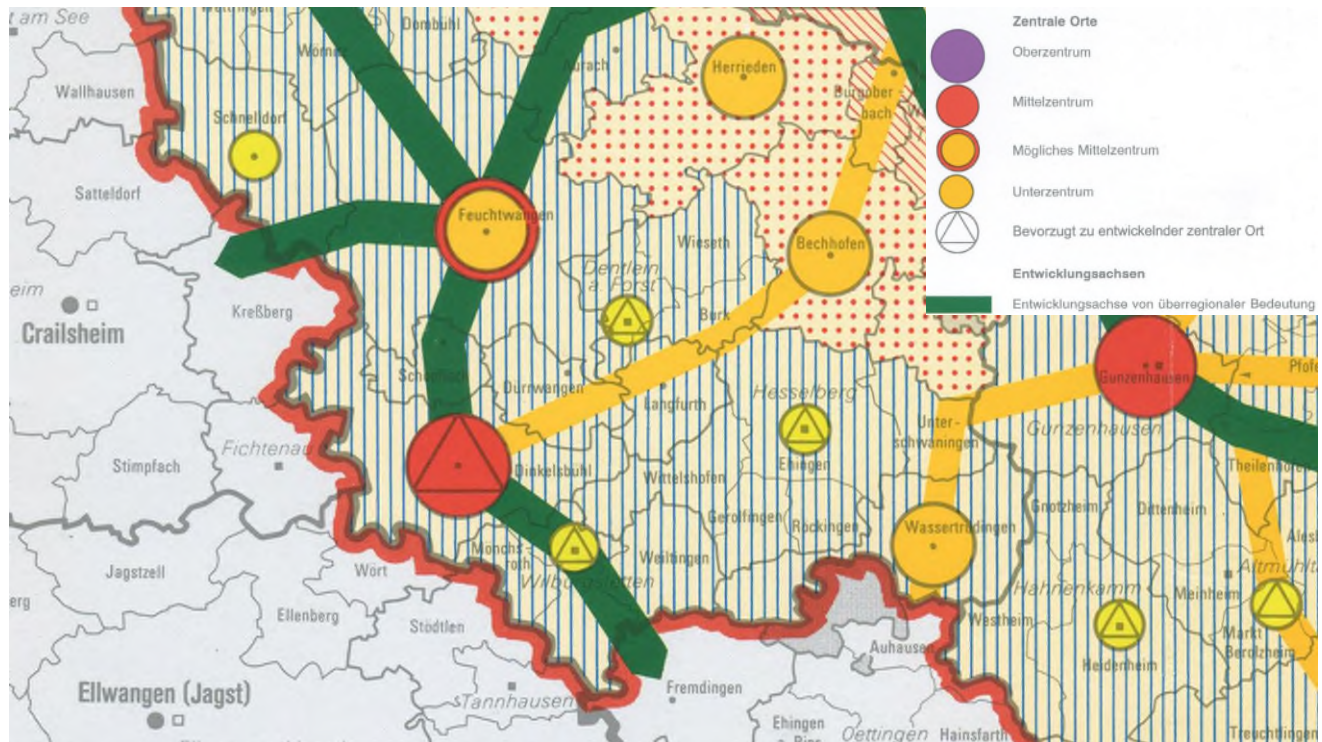
Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes bereits im Parallelverfahren punktuell geändert. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, die Änderung des Bebauungsplanes erfordert daher keine Änderung.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen (Stand 8. Änderung) mit Umgriff der Bebauungsplanänderung und externen Ausgleichsfläche (in Rot)

3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan als Unterzentrum eingestuft.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

RP 8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet

7. 1. 4. 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(...)

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

4. Alternativenprüfung

Die vorliegende Änderung betrifft die Anpassung der Pflanzgebote sowie die Lage der Ausgleichsmaßnahme. Die geänderte Lage der Ausgleichsmaßnahme stellt eine sinnvolle Ortsrandeingrünung zur angrenzenden Wohnbebauung dar. Diese ist bereits als Planungsabsicht im Flächennutzungsplan enthalten. Da die Randeingrünung des Plangebiets aufgrund der festgesetzten Heckenpflanzung dennoch gewährleistet ist, kann von weiteren Alternativenprüfungen abgesehen werden.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 1. Änderung ist die Neuordnung der Pflanzgebote und die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme geplant. Es werden die privaten Grünflächen geringfügig in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Die Änderung entspricht der tatsächlichen Nutzung und wird bei der Bilanzierung zur Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Eingriffsfläche bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6. Erschließung

Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt wie bisher von Süden (Münchner Straße) über bestehende Verkehrswege. Die innere Erschließung des Mischgebietes erfolgt wie bisher über interne Erschließungswege.

Die Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7. Emissionen, Immissionen

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Diese sind mit der Planung als vereinbar anzusehen.

Der östlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger hat keine Tierbestand mehr. Derzeit ist keine Tierhaltung. Eine lufthygienische Untersuchung. Der Landwirt erklärt, dass er auf eine immissionsträchtige Nutzung (Tierhaltung) verzichtet. Falls in späterer Zeit die Tierhaltung wieder aufgenommen werden sollte, so ist diese neu genehmigen zu lassen.

Die Garagenzeilen bestehen aus Fertiggaragen bzw. aus Garagen in Massivbauweise und dienen größtenteils zum Unterstellen von Fahrzeugen für die gegenüberliegende- und derzeit im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt über Fahrwege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nur 8 Garagen werden über die öffentliche Erschließungsstraße angefahren. Bedingt durch die Lage zu den Mehrfamilienhäusern wirken durch

diese 8 Garagen Spitzenpegel auf die Wohngebäude ein, die die geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten. Als Abhilfemaßnahme bleibt als einzige Möglichkeit, die Garagen nur mit der Maßgabe zu vermieten, dass zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) keine Nutzung stattfindet. Dies ist nicht ungewöhnlich. Man findet häufig Stellplätze, die mit einer Nutzungsbeschränkung behaftet sind.

Die oben genannten Ausführungen bleiben von der geplanten Änderung unberührt.

8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

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

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

9. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Der Bereich der geplanten Garagen und im Bereich der Ausgleichsfläche wird teilweise von einer 20 kV-Freileitung überquert.

Diese soll in Abstimmung mit der N-Ergie und der Stadt Wassertrüdingen als Erdkabel verlegt werden, da aktuell ein Leitungsdefekt in der Freileitung vorliegt.

Die einzuhaltenden Schutzabstände bzgl. der Bepflanzung sind in den Festsetzungen enthalten.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird von Baaderkonzept GmbH erstellt, bzw. angepasst. Dieser ist mit Stand vom 30.10.2025 als gesonderter Teil, Bestandteil der Bebauungsplanänderung..

Aufgestellt:

Herrieden, 30.10.2025

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH