



Stadt Wassertrüdingen
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 49
„Am Südhang I“

Begründung

zur Satzung vom 22.05.2023

ausgefertigt

Stadt Wassertrüdingen, den

Stefan Ultsch
Erster Bürgermeister

Stadt Wassertrüdingen
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 49
„Am Südhang I“

Begründung

zur Satzung vom 22.05.2023



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
Marktplatz 9
91717 Wassertrüdingen

von

Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von

Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Bearbeitungsstand

11.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG	11
2	LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH	12
3	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	14
4	PLANERISCHE VORGABEN	16
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	16
4.2	Angaben zur landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens.....	17
4.2.1	Strukturdaten.....	18
4.2.2	Entwicklungen und Zielvorstellungen.....	21
4.2.3	Bedarf an Wohnungen	24
4.2.4	Gesamtbedarf an Siedlungsflächen zum Wohnen	29
4.2.5	Bestehende Flächenpotentiale	30
4.2.6	Strategie zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale	32
4.2.7	Bedarf zur Realisierung der Wohnbauflächen „Am Südhang“.....	33
4.3	Bauleitplanung	34
4.4	Fachplanungsrecht.....	37
4.4.1	Natur- und Artenschutz	37
4.4.2	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	38
4.4.3	Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen	39
5	ANALYSE DES BESTANDS.....	42
5.1	Bestandsbeschreibung und Eigenart der näheren Umgebung.....	42
5.2	Verkehr	44
5.3	Ver- und Entsorgung.....	47
5.3.1	Strom und Erdgas.....	47
5.3.2	Telekommunikation.....	48
5.3.3	Wasser / Abwasser / Abfall / Löschwasser.....	50
5.4	Baugrund	51
5.5	Vorbelastungen (Altlasten, Lärm, etc.)	53
5.5.1	Altlasten	53
5.5.2	Sportlärm	53
5.5.3	Elektromagnetische Felder	56
5.5.4	Petition zur Straßenführung der Sudetenstraße.....	57
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	60
6.1	Nutzung und Baustruktur.....	62
6.2	Verkehrerschließung	64
6.3	Strom, Wasser, Telekommunikation.....	68
6.4	Entwässerung	68
6.5	Immissionsschutz	69
6.6	Grünordnung	69
7	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	71
7.1	Art der baulichen Nutzung	71
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	71
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	72
7.4	Flächen für Nebenanlagen	73
7.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	73

7.6	Temporäre Abstellflächen für Müllbehälter	73
7.7	Verkehrsflächen	74
7.8	Flächen für Versorgungsanlagen	75
7.9	Grünflächen	75
7.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	75
7.11	Maßnahmen zum Artenschutz	79
7.12	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	80
7.13	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge	80
7.14	Aufschüttungen und Abtragungen	81
7.15	Regenwasserbehandlung	81
7.16	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	81
7.17	Hinweise	82
8	GRÜNORDNUNG	83
8.1	Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	83
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	84
8.2.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	84
8.2.2	Bewertung des Bestandes	84
8.2.3	Kompensationsflächenbedarf	86
8.2.4	Festgesetzte Ausgleichsflächen	88
9	UMWELTBERICHT	89
9.1	Einleitung	89
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	89
9.1.2	Umweltqualitätsziele	89
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	89
9.2.1	Untersuchungsraum, Umfang, Methodik	89
9.2.2	Bestandsaufnahme und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	90
9.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..	92
9.2.4	Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante	97
9.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen	97
9.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	100
9.4	Zusätzliche Angaben	100
9.5	Monitoring	101
9.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	101

Abbildungen im Text

Abbildung 1:	Lageplan © BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021.....	12
Abbildung 2:	Ausschnitt aus der Strukturkarte zum LEP, Stand 1. März 2018 (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)...	16
Abbildung 3:	Stadt Wassertrüdingen - Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen.....	19
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Veränderungen 2040 gegenüber 2020 in Prozent.....	19
Abbildung 5:	Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2027 gemäß Bayern LaBo.....	25
Abbildung 6:	Neubaubedarf bis 2030 gemäß BBSR.....	27
Abbildung 7:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Wassertrüdingen von 2014 (Ausschnitt).....	34
Abbildung 8:	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19A vom 30.08.2018.....	36
Abbildung 9:	Luftbild mit Grenze des Geltungsbereiches	42
Abbildung 10:	Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1.....	54
Abbildung 11:	Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV.....	55
Abbildung 12:	Städtebauliches Konzept zum Entwurf vom 21.03.2022	61
Abbildung 13:	Schwarzplan	62
Abbildung 14:	Vorgeschlagene Gebäudetypologien	63
Abbildung 15:	Wohneinheiten und Grundstücksgrößen.....	64
Abbildung 16:	Schemaschnitt Haupteerschließungsstraße A	65
Abbildung 17:	Schemaschnitt Wohnstraße B	65
Abbildung 18:	Schemaschnitt Wohnweg (Stichstraße)	66
Abbildung 19:	Erschließungskonzept	67
Abbildung 20:	Grünkonzept.....	70
Abbildung 21:	Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 1 und WA 2	72
Abbildung 22:	Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 3	72
Abbildung 23:	Grünordnungsplan - Bestandsbewertung.....	85
Abbildung 24:	Grünordnungsplan - Eingriffsermittlung	87

Tabellen im Text

Tabelle 1:	Verfahrensschritte	15
Tabelle 2:	Stadt Wassertrüdingen - Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2010 - 2020	18
Tabelle 3:	Stadt Wassertrüdingen - Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes seit 1987.....	22
Tabelle 4:	Gesamtbedarf an Wohnungen in Wassertrüdingen bis 2039.....	26
Tabelle 5:	Bewertung des Plangebiets gemäß Bayerischem Leitfaden	86
Tabelle 6:	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	88
Tabelle 7:	Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	96
Tabelle 8:	Beispiel für den Ablauf eines Monitorings	101

Anlagen

- 1 Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ der Stadt Wassertrüdingen, Präsentation zur Stadtratssitzung am 28.06.2021. Nürnberg, Juni 2021
- 2 Dr. Gudrun Mühlhofer / ifanos-Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ausweisung eines Wohngebiets „Am Südhang“ in Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach. Nürnberg, 03.08.2021.
- 3 Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang I“ in der Stadt Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach. Altomünster, 20.09.2021.
- 4 Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ der Stadt Wassertrüdingen, Städtebauliches Konzept zum Entwurf vom 21.03.2022. Nürnberg, Juli 2022
- 5 Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ der Stadt Wassertrüdingen, Grünordnungsplanung zur Satzung vom 00.00.0000. Nürnberg, Oktober 2022
- 6 KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH: BG Baugebiet „Am Südhang I“ Wassertrüdingen. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung. Gunzenhausen, 10.02.2022
- 7 Ingenieurbüro Heller GmbH: Kurzbeschreibung zur geplanten Entwässerung des Baugebiets „Am Südhang I“. e-mail von Willi.Heller@ib-heller.de. Herrieden, 05.02.2022
- 8 Dipl. Ing. Rainer Modt, Ingenieurbüro für technische Dienstleitung und Immissionschutz: Kurzfassung der Ergebnisse einer rechnerischen Immissionsprognose im Bereich der Stadt Wassertrüdingen in 2021. Germering, November 2021
- 9 Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Bebauungsplan Südhang I, Stadt Wassertrüdingen. Kurzstellungnahme. München, 03.03.2022
- 10 Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien: Bewertung potentieller Ökokontoflächen am Forstgraben bei Fürnheim, Flachslanden November 2020.
- 11 Tanja Strauch: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Umbau der Kläranlage Fürnheim zum Regenüberlaufbecken und Pumpwerk mit Anschluss nach Wassertrüdingen, Stand Januar 2021.
- 12 Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Abwasseranlage der Ortschaft Fürnheim, Stadt Wassertrüdingen. Flachslanden, Dezember 2020.

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und weil im Stadtgebiet nur noch wenige Bauplätze zum Kauf angeboten wurden, hat der Stadtrat Wassertrüdingen am 25.11.2019 „weitere Planungen der Wohnbebauung“ nördlich der Sudetenstraße und östlich des Baudenhardtweges in Wassertrüdingen beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als westlicher Teil der geplanten Wohnbauflächen „Wassertrüdingen Nord – W 1“ (Gesamtfläche 13,0 ha) seit mehr als 20 Jahren dargestellt.

Rund 2,5 ha des ursprünglich als „Weinberg I“ bezeichneten Gebietes waren bereits 2019 in kommunalem Eigentum und damit für eine bauliche Entwicklung verfügbar. Zwischenzeitlich konnte die Stadt sämtliche Flächen im Geltungsbereich des BBP 49 erwerben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erweiterung des Geltungsbereichs auf insgesamt 4,6 ha, verfolgt die Stadt Wassertrüdingen das allgemeine Ziel, unweit des Stadtzentrums dringend benötigten Wohnraum und zusätzliche Wohnangebote zu schaffen, für die keine anderen Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sollen insbesondere die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ berücksichtigt werden.

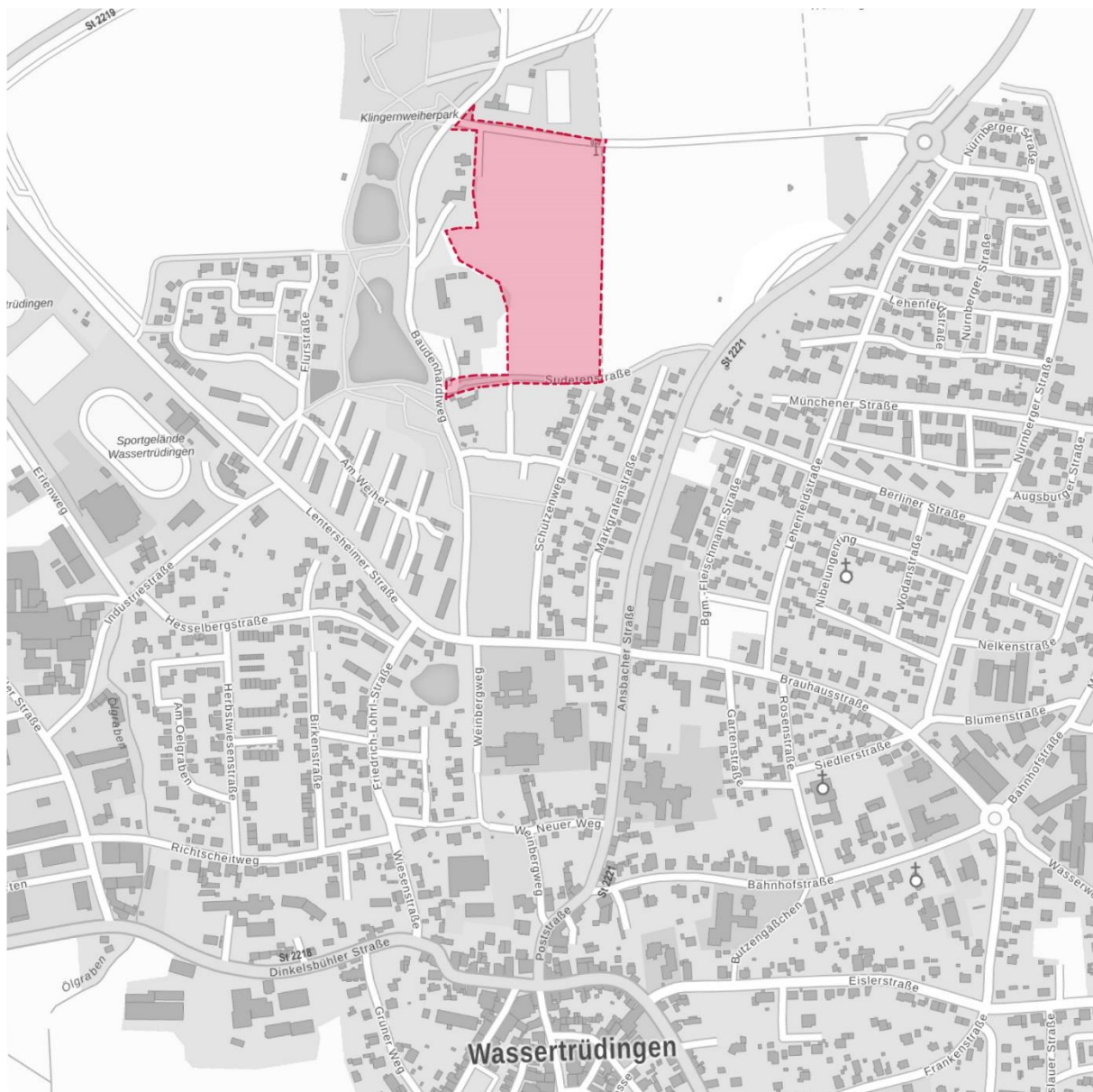
Konkrete Nachfragen eines diakonischen Unternehmens und einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft nach Flächen „Am Südhang“ liegen vor.

Daneben gilt es eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und insbesondere folgende, in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die Belange der Landwirtschaft und Forstwirtschaft.

Das Plangebiet liegt rund 900 m nördlich des Stadtzentrums und östlich des Klingenweiherparks. Es kann über den Baudenhardtweg, die Sudetenstraße und den nördlich verlaufenden Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen erschlossen werden.

In einem Umkreis von weniger als 700 m liegen die Grundschule und die Betty-Staedler-Mittelschule, das TSV Sportgelände, der Kindergarten und die Kita unterm Himmelszelt, die Realschule sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Ansbacher Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich der Klingenweiherpark mit dem ehemaligen Gelände der Bayerischen Landesgartenschau 2019 und einem großen öffentlichen Spielplatz.



Seite 12 von 102

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 4,6 ha und die Flurstücke Nr. 2295/, 2561, 2729, 2730, 2731, 2732, 2732/1, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 2560 und 2566, alle Gmkg. Wassertrüdingen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden von der bislang nur im östlichen Bereich ausgebauten Sudetenstraße und daran anschließenden Einfamilienhäusern,
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Norden von einem schmalen ausgebauten Flurweg und daran anschließender Tennisanlage,
- im Westen von Einfamilienhäusern.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 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 Aufstellung des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- die Bayerische Bauordnung (BayBo) und
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt Wassertrüdingen. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im parallel zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan dargestellt.

Im Grünordnungsplan ist entsprechend des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgearbeitet. Festsetzungen des Grünordnungsplans sind durch die Integration in den Bebauungsplan für jedermann verbindlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sind. Dieser hat als Bestandteil der Begründung am Bauleitplanverfahren teilgenommen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde überprüft, ob dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Eine Übersicht über die Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gibt die unten abgebildete Tabelle.

Wie bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, ist darüber hinaus in der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB erläutert, die dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt ist.

Verfahrensschritt	Datum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ für die Fl. Nr. 2295/1, Gmkg. Wassertrüdingen und Aufhebung des am 23.02.2015 gefassten Aufstellungsbeschlusses für ein größeres Allgemeines Wohngebiet „Am Südhang“	01.03.2021
Vorstellung und Erörterung städtebaulicher Entwürfe für ein Neubaugebiet „Weinberg I“ (später umbenannt in „Am Südhang I“) in öffentlicher Sitzung des Stadtrats Wassertrüdingen	28.06.2021
Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes „Am Südhang I“ und möglicher Festsetzungen durch Planzeichen und Text in öffentlicher Sitzung des Stadtrats Wassertrüdingen (Vorentwurf BBP 49)	27.09.2021
Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24.11.2021
Anschreiben der Nachbargemeinden zur Abstimmung des Vorentwurfs des BBP 49 mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	24.11.2021
Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24.11.2021
Auslegen der Planunterlagen zum Vorentwurf des BBP 49 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.11. – 30.12.2021
Aufhebung des am 01.03.2021 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 49 für die Fl. Nr. 2295/1, Gmkg. Wassertrüdingen und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ für den erweiterten Geltungsbereich	29.11.2021
Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, Billigung des Entwurfs des BBP 49 und Auslegungsbeschluss	05.04.2022
Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 05.04.2022 und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.07.2022
Unterrichtung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	29.07.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	09.08. – 12.09.2022
Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf	26.09.2022
Unterrichtung der Absender über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen zum Entwurf	14.10.2022 und 21.07.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	22.05.2023

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Am 22.05.2023 hat der Stadtrat Wassertrüdingen den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der BBP 49 in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

4 PLANERISCHE VORGABEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹ befindet sich die Stadt Wassertrüdingen im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf im Süden der Planungsregion Westmittelfranken (8).

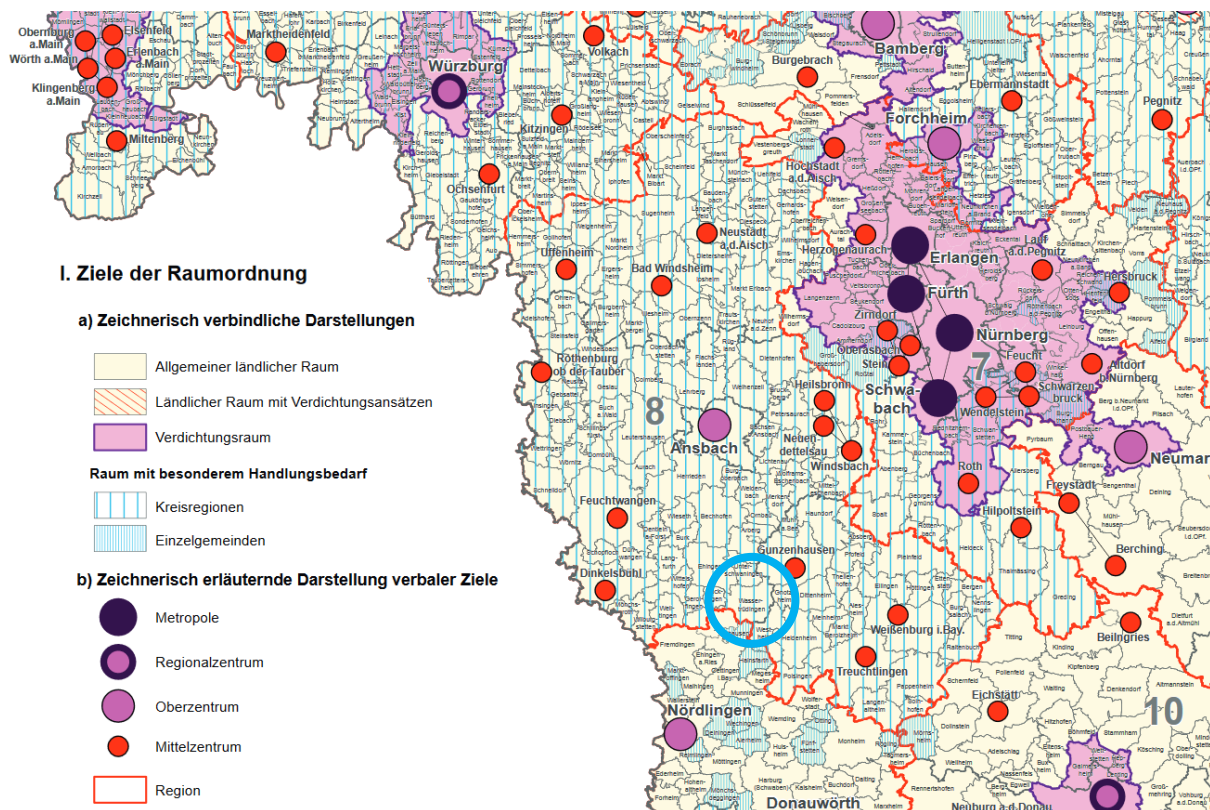


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte zum LEP, Stand 1. März 2018²
(Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

Wassertrüdingen liegt rund 55 km südwestlich des Verdichtungsraums und der Metropolen Erlangen / Fürth / Nürnberg / Schwabach. Die nächstgelegenen Oberzentren Ansbach im Norden und Nördlingen im Südwesten sind maximal 30 km entfernt. Das nächstgelegene Mittelzentrum Gunzenhausen befindet sich in weniger als 15 km Entfernung.

Zu den einschlägigen Erfordernissen der Landesplanung und Raumordnung gehört die Berücksichtigung folgender im LEP beschriebenen Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1. Januar 2020.
2 Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (Hrsg.): Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Stand 1. März 2018.

- **LEP 1.2.1 (Z)** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

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.

Gemäß Regionalplan übernimmt das Unterzentrum Wassertrüdingen insbesondere für die in seinem Nahbereich gelegenen Gemeinden Röckingen und Gerolfingen wichtige Versorgungsfunktion.

Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken stellt Wassertrüdingen in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP 49 *„als voll ausgestattetes Grundzentrum mit hoher Arbeitsplatzzentralität und Ankerfunktion im südlichen Landkreis Ansbach gem. RP 8 2.1.2 (Z) grundsätzlich geeignet für eine über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit“*³ dar.

4.2 Angaben zur landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens

In ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf des BBP 49 verweisen die Regierung von Mittelfranken⁴ als auch der Regionale Planungsverband Westmittelfranken auf die gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) erforderliche Prüfung, ob

- für die Festsetzung der geplanten Bauflächen hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1) und
- vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale genutzt wurden (vgl. LEP 3.2).

3 Vgl. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. 143/2021. Ansbach, 10.12.2021

4 Regierung von Mittelfranken: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. RMF-SG24-8314.01-55-9-2. Ansbach, 09.12.2021

4.2.1 Strukturdaten

Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung 2010 – 2020

Für den 31.12.2020 wird die Bevölkerungszahl der Stadt Wassertrüdingen mit 6.036 Personen angegeben⁵. Gegenüber dem Bevölkerungsstand am 31.12.2010 bedeutet dies einen leichten Zuwachs von rund 1,8%.

Stichtag	insgesamt	männlich	weiblich
31.12.2010	5.958	2.963	2.995
31.12.2011	5.919	2.922	2.997
31.12.2012	5.928	2.942	2.986
31.12.2013	5.901	2.935	2.966
31.12.2014	5.926	2.945	2.981
31.12.2015	5.962	2.974	2.988
31.12.2016	6.023	3.013	3.010
31.12.2017	6.066	3.045	3.021
31.12.2018	6.041	3.038	3.003
31.12.2019	6.053	3.047	3.006
31.12.2020	6.063	3.047	3.016

Tabelle 2: Stadt Wassertrüdingen - Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2010 - 2020

Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Wassertrüdingen

In seinen Bevölkerungsvorausberechnungen für die Stadt Wassertrüdingen geht das Bayerische Landesamt für Statistik für 2020 bis 2039 von einem leichten Rückgang des Bevölkerungsstandes von rund 6.100 Einwohnern am 31.12.2020 auf rund 6.000 Einwohnern am 31.12.2039 aus, wobei bis zum Jahr 2027 (6.080 EW) gegenüber 2020 (6.060 EW) mit einem noch leichten Zuwachs gerechnet wird⁶.

Besonders zu berücksichtigen ist dabei der voraussichtlich starke Zuwachs der Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen, während für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen vor allem aber der 18 bis unter 65-Jährigen ein starker Rückgang der Bevölkerungszahlen erwartet wird⁷.

5 Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes für die Stadt Wassertrüdingen. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 01.02.2022

6 Bayerisches Landesamt für Statistik: Bevölkerungsvorausberechnungen – Demographiespiegel für die Stadt Wassertrüdingen. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 01.02.2022

7 Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographiespiegel für Bayern. Stadt Wassertrüdingen – Berechnungen bis 2039. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Fürth, August 2021

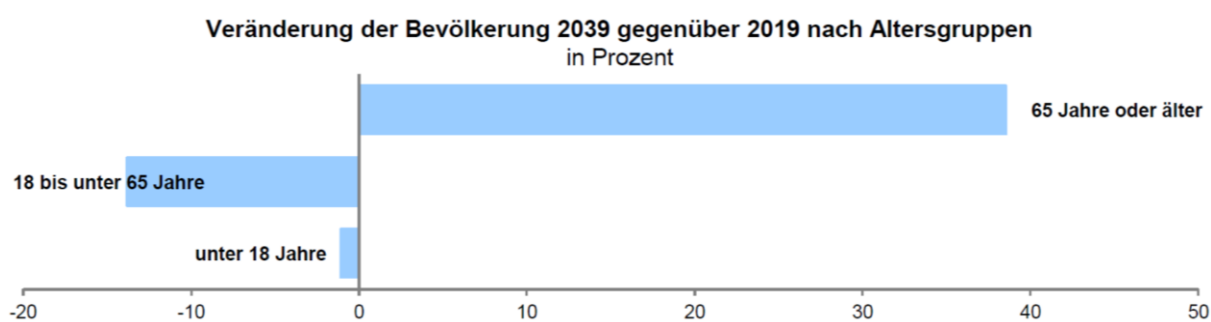


Abbildung 3: Stadt Wassertrüdingen - Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Ansbach

Für den Landkreis Ansbach geht das Landesamt 2040 gegenüber 2020 von einer „zunehmenden“ Bevölkerungsentwicklung aus und beziffert diese mit +3,6%, wobei allein bis 2027 mit einem Zuwachs von +1,9% gerechnet wird⁸.

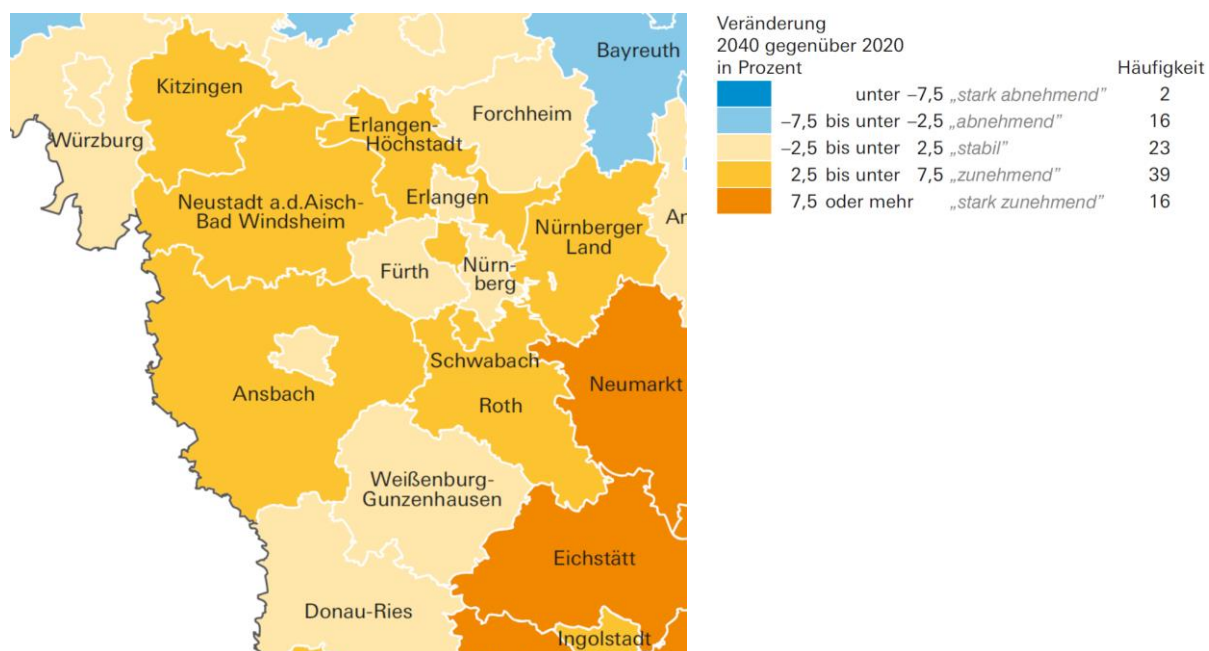


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Veränderungen 2040 gegenüber 2020 in Prozent

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Landkreis Ansbach. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554. Fürth, Januar 2022

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Letzte amtliche Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße in Wassertrüdingen entstammen dem zum 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus. Für Wassertrüdingen wurde damals eine Gesamtbevölkerung von 5.949 Personen und eine Zahl von insgesamt 2.409 Haushalten ermittelt. Das entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,47 Personen pro Haushalt⁹.

Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an einer EU-weiten Zensusrunde teil, die seit 2011 alle zehn Jahre stattfinden soll. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der anstehende Zensus von 2021 in das Jahr 2022 verschoben.

Bis dahin kann anstelle der Haushaltsgrößen eine aus der Zahl der Wohnungen (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2.769 WE am 31.12.2020)¹⁰ und der für diesen Zeitpunkt angegebenen Einwohnerzahl (6.063 EW) ermittelte Belegungsdichte herangezogen.

Ende 2020 hat diese Belegungsdichte 2,19 EW/WE betragen und ist gegenüber dem 31.12.2010 (2,20 EW/WE) leicht gesunken.

Verkehrsanbindung

Über die Staatsstraßen St 2218 (Dinkelsbühl – Wassertrüdingen), St 2221 (Bundesautobahn A 6 - Burgoberbach – Wassertrüdingen – Oettingen – Bundesstraße B 25), St 2219 (Wassertrüdingen – Bundesstraße B 466) sind der Hauptort Wassertrüdingen und das Baugebiet „Am Südhang“ gut an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen an die BAB A 6 (Heilbronn – Nürnberg) und die BAB A 7 (Würzburg – Ulm) sind von der Kernstadt und dem Plangebiet rund 30 km entfernt und mit dem Pkw in etwa einer halben Stunde Fahrtzeit erreichbar.

Bushaltestellen mit Anschluss an die Buslinie 825 (Dinkelsbühl - Wittelshofen – Wassertrüdingen), 826 (Schulverband Wassertrüdingen), 829 (Gunzenhausen – Wassertrüdingen) und 827.1 (Dinkelsbühl - Ehingen – Wassertrüdingen) des VGN liegen in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet an der Lentersheimer Straße.

An der rund 1 km südlich gelegenen Realschule Wassertrüdingen bestehen außerdem Anschlussmöglichkeiten an die Buslinien 739 (Ansbach - Burgoberbach - Großenried - Bechhofen - Arberg – Wassertrüdingen) und 879 (Hechlingen - Heidenheim - Westheim – Wassertrüdingen).

Der Bahnhof Wassertrüdingen liegt rund 1,5 km südöstlich des geplanten Baugebiets. Zugverbindungen bestehen aktuell nicht. Mit der von der Stadt Wassertrüdingen angestrebten Reaktivierung der Hesselberg-Bahn (Wassertrüdingen – Gunzenhausen) werden sich die Möglichkeiten zur Nutzung des ÖPNV weiter verbessern.

9 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Zensus 2011: Gemeindedaten Bevölkerung. Ergebnisse für Bayern. Statistische Berichte. München, Mai 2014

10 Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes für die Stadt Wassertrüdingen. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 01.02.2022

4.2.2 Entwicklungen und Zielvorstellungen

Bevölkerungsentwicklung seit 1961

Seit den 1960er Jahren kann die Stadt Wassertrüdingen auf ein moderates aber stetiges Bevölkerungswachstum verweisen (von 5.131 Einwohnern am 06.06.1961 auf 6.036 Einwohner am 31.12.2020), das fast ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist¹¹.

Die natürlichen Bevölkerungsbewegungen in Wassertrüdingen sind dagegen seit Beginn der 1970er Jahre mit Ausnahme des Jahres 2017 negativ. Die Zahl der Sterbefälle (4.257 Gestorbene von 1972 bis einschließlich 2020) übersteigt die Zahl der Geburten (2.937 Lebendgeborene von 1972 bis einschließlich 2020) deutlich¹².

Beschäftigten- und Arbeitsmarktstatistik

Parallel zu der in der Summe positiven Bevölkerungsentwicklung ist in den vergangenen Jahren sowohl ein Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Wassertrüdingen (von 2.321 Arbeitnehmern im Jahr 2014 auf 2.414 Arbeitnehmer im Jahr 2019) als auch ein Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Wassertrüdingen zu verzeichnen (von 2.354 im Jahr 2014 auf 2.595 im Jahr 2019) sowie ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen (von 156 im Jahr 2013 auf 84 im Jahr 2019)¹³.

Ähnlich positiv stellt sich die wirtschaftliche Entwicklung für den Landkreis Ansbach dar. Hier hat sich im selben Zeitraum die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 57.081 (2014) auf 62.774 (2019) erhöht¹⁴ und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort von 73.570 (2014) auf 80.586 (2019), während die Zahl der Arbeitslosen von 3.629 (2013) auf 2.877 (2019) gesunken ist¹⁵.

Baufertigstellungen und Wohnungsbestand

Um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, wurden in Wassertrüdingen von 1970 bis einschließlich 2020 insgesamt 779 neue Wohngebäude und 1.353 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt.

Auffällig dabei ist, dass sich die Zahl der Baufertigstellungen seit Beginn der 2000er Jahre von durchschnittlich 9 Wohngebäuden / 13 Wohnungen (2010-2019) bzw. 10 Wohngebäuden / 15 Wohnungen (2000-2009) pro Jahr gegenüber den 1970er, 80er und 90er Jahre nahezu halbiert hat¹⁶.

Dabei wurden maximal 40 neue Wohngebäude im Jahr 1972 und maximal 90 Wohnungen im selben Jahr fertig gestellt.

11 Bayerisches Landesamt für Statistik: Wanderungsstatistik für die Stadt Wassertrüdingen. Zuzüge, Fortzüge, Saldo, Jahre (ab 1960). Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 17.03.2022

12 Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik der Geburten und Sterbefälle für die Stadt Wassertrüdingen. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 17.03.2022

13 Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik kommunal 2020. Stadt Wassertrüdingen. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth, Juni 2021

14 Bayerisches Landesamt für Statistik: Beschäftigtenstatistik für den Landkreis Ansbach. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 17.03.2022

15 Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit für den Landkreis Ansbach. Datenbank GENESIS-Online Fürth, 17.03.2022

16 Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik der Baufertigstellungen für die Stadt Wassertrüdingen. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 17.03.2022

Zum Vergleich: Für 2019 gibt die amtliche Statistik die Zahl fertig gestellter Wohngebäude in Wassertrüdingen mit 18 und die Zahl neuer Wohnungen mit 39 an. Mit Beginn der COVID 19 Pandemie sind die Zahlen 2020 auf 5 neue Wohngebäude und 6 fertig gestellte Wohnungen gesunken.

Datum	Wohngebäude insgesamt	mit 3 oder mehr Wohnungen		Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	
	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anzahl	Anteil
31.12.1987	1.319	116	8,8%	2.068	596	28,8%
31.12.1990	1.376	119	8,6%	2.150	612	28,5%
31.12.1999	1.557	145	9,3%	2.488	760	30,5%
31.12.2000	1.572	146	9,3%	2.509	763	30,4%
31.12.2001	1.591	147	9,2%	2.539	768	30,2%
31.12.2002	1.601	147	9,2%	2.550	768	30,1%
31.12.2003	1.613	147	9,1%	2.564	768	30,0%
31.12.2004	1.627	149	9,2%	2.589	780	30,1%
31.12.2005	1.635	149	9,1%	2.598	780	30,0%
31.12.2006	1.646	150	9,1%	2.612	783	30,0%
31.12.2007	1.651	150	9,1%	2.621	783	29,9%
31.12.2008	1.658	150	9,0%	2.629	783	29,8%
31.12.2009	1.661	151	9,1%	2.635	786	29,9%
31.12.2010	1.666	152	9,1%	2.642	789	31,4%
31.12.2011	1.579	157	9,9%	2.538	796	31,2%
31.12.2012	1.589	157	9,9%	2.548	796	31,2%
31.12.2013	1.595	157	9,8%	2.555	796	31,0%
31.12.2014	1.601	157	9,8%	2.564	796	31,0%
31.12.2015	1.604	157	9,8%	2.566	796	30,9%
31.12.2016	1.616	157	9,7%	2.580	796	30,9%
31.12.2017	1.624	157	9,7%	2.592	800	30,9%
31.12.2018	1.633	158	9,7%	2.605	804	30,9%
31.12.2019	1.651	161	9,8%	2.644	824	31,2%
31.12.2020	1.656	161	9,7%	2.650	824	31,1%

Tabelle 3: Stadt Wassertrüdingen - Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes seit 1987

Für den 31.12.2020 wird die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Wassertrüdingen mit 2.769 WE angegeben und ist gegenüber dem 31.12.1970 (1.855 WE) um 914 WE oder rund 49% gewachsen.

Nach einem starken Anstieg in den 1970er, 80er und 90er Jahren (+37% oder +689 WE vom 31.12.1970 bis 31.12.1999) ist seit Beginn der 2000er Jahre – entsprechend der deutlich verlangsamten Entwicklung bei den Baufertigstellungen – auch bei der Entwicklung der Wohnungszahlen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ein deutlich geringeres Wachstum festzustellen (+9% oder +225 WE vom 31.12.1999 bis 31.12.2020)¹⁷.

Betrachtet man allein die Zahl von Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden, ergibt sich ein ähnliches Bild: Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist von 2.488 am 31.12.1999 auf 2.650 am 31.12.2020 gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von rund 7%. Für die Zahl von Wohngebäuden ist im selben Zeitraum ein Zuwachs von rund 6% festzustellen, d.h. von 1.557 Wohngebäuden am 31.12.1999 auf 1.656 Wohngebäude am 31.12.2020.

Auffällig sind der hohe Anteil von Wohngebäuden mit nur einer Wohnung (1.164 von 1.654 Wohngebäuden am 31.12.2020 entspricht einem Anteil von rund 70%) und der geringe Anteil von Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen (161 Wohngebäude entsprechen rund 10% des Wohngebäudebestands in Wassertrüdingen am 31.12.2020).

Nur 824 von insgesamt 2.650 WE, das ist weniger als ein Drittel, befand sich am 31.12.2020 in Wohngebäuden mit mindestens 3 WE. Zu Beginn der 2000er Jahren waren es sogar nur 763 WE oder 30,4% des Wohnungsbestands.

Ziele der Stadt Wassertrüdingen

Ziel der Stadt Wassertrüdingen ist es, auch zukünftig einen Beitrag zur oben beschriebenen positiven Entwicklung im Landkreis und der Region zu leisten und

- **einer negativen Bevölkerungsentwicklung und Überalterung entgegen zu wirken,**
- **vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangebote zu sichern und weiter zu entwickeln und**
- **die Voraussetzungen zu schaffen, bestehende Arbeitsplatzangebote ausfüllen zu können.**

Die Rahmenbedingungen hierzu sind aufgrund der oben beschriebenen Standortvorteile (voll ausgestattetes Grundzentrum mit hoher Arbeitsplatzzentralität und Ankerfunktion, günstige Verkehrsanbindung) sowie attraktiver Erholungs- und Freizeitangebote, u.a. durch die im Zuge der Bayerischen Gartenschau Wassertrüdingen 2019 erreichten Verbesserungen, und der geäußerten Erweiterungsabsichten großer ortsansässiger Betriebe¹⁸ gut und sollen durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen auch zukünftig genutzt werden.

17 Bayerisches Landesamt für Statistik: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes für die Stadt Wassertrüdingen. Datenbank GENESIS-Online. Fürth, 01.02.2022

18 Stadt Wassertrüdingen: Entwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wassertrüdingen und Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 für das Gewerbegebiet Ost „Betriebserweiterung Fa. Schwarzkopf und Henkel“ in Wassertrüdingen. Entwurfsverfasser Ingenieurbüro Heller GmbH. Herrieden, 29.11.2021 (FNP) und 14.10.2021 (BBP)

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung strebt die Stadt Wassertrüdingen hierzu an

- **vorhandene Flächenpotentiale zu mobilisieren und möglichst effizient zu nutzen, um Flächen zu sparen**
- **Wohnbauflächen insbesondere auch für junge Familien zur Verfügung zu stellen, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre umzukehren,**
- **neue Wohnangebote zu schaffen, um auch zukünftig moderate Wanderungsgewinne zu erzielen,**
- **den bestehenden Gebäudebestand zu modernisieren, zu erweitern und ggf. zu ersetzen, um das große Energieeinsparpotential im Gebäudebereich zu nutzen.**

4.2.3 Bedarf an Wohnungen

Entsprechend der aktuellen amtlichen Statistik zum Wohnungsbestand, der Zahl der Einwohner und der Haushaltsgrößen sowie den Vorausberechnungen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen und Privathaushalte wird nachfolgend der Gesamtbedarf an Wohnungen (WE) für die Gesamtgemeinde Wassertrüdingen bis zum Jahr 2039 vorausberechnet.

Berechnungsgrundlagen

Grundlagen für die nachfolgenden Berechnungen bilden

- der Wohnungsbestand (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gesamtstadt Wassertrüdingen am 31.12.2020 = 2.769 WE,
- die Zahl der Einwohner (EW) in der Gesamtstadt am 31.12.2020 = 6.063 EW und daraus abgeleitet,
- die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2020 = 2,19 EW/WE sowie
- die vom Bayerischen Landesamt für Statistik vorausberechnete Zahl von Einwohnern (EW) in Wassertrüdingen am 31.12.2039 = 6.100 EW.

Eigenbedarf an Wohnungen

Der Eigenbedarf an Wohnungen ergibt sich als Summe der Zahl der Wohnungen

- die nicht erhaltungsfähig sind bzw. den heutigen Qualitätsansprüchen nicht genügen und deshalb durch Neubauten ersetzt werden müssen (Ersatzbedarf),
- die nachgefragt werden, weil der aktuelle Bestand die bestehende Nachfrage nicht deckt, um z.B. dem Trend zu kleineren Haushalten Rechnung zu tragen oder Überbelegungen zu reduzieren (Nachhol- bzw. Auflockerungsbedarf),
- die aufgrund von Geburtenüberschüssen neu zu schaffen sind (Zusatzbedarf),
- die benutzbar aber nicht belegt sind (Leerraumreserve).

Entsprechend der Wohnungsmarktprognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)¹⁹ und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Bayern Labo)²⁰ wird pro Jahr mit einer Abgangsquote von 0,2% des Bestands an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und einer Abgangsquote von 0,3% des Bestands an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gerechnet. Übertragen auf die Stadt Wassertrüdingen bedeutet dies einen Ersatzbedarf von 116 WE bis zum Jahr 2039.

Im Ergebnis der Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich die seit Ende 1950er Jahre erkennbare Entwicklung fortsetzen, dass die privaten Haushalte in Deutschland immer kleiner werden. Für Bayern berechnet das Bundesamt einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 auf 1,99 EW/WE (Variante Status Quo) oder sogar 1,93 EW/WE (Variante Trend)²¹.

Würde die durchschnittliche Belegungsdichte in Wassertrüdingen von derzeit 2,19 auf 1,99 EW/WE sinken, müssten allein für die Ende 2020 in Wassertrüdingen lebenden Personen zusätzlich 278 WE geschaffen werden.

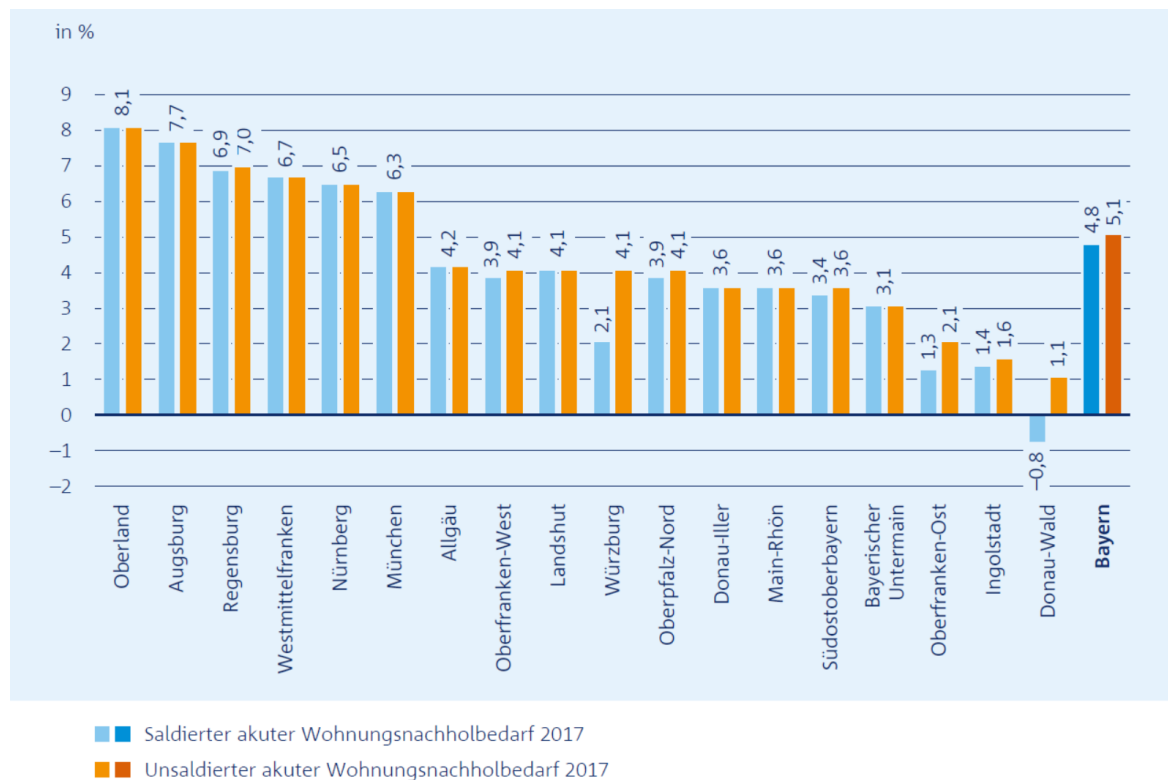


Abbildung 5: Akuter Wohnungsnachholbedarf in den Raumordnungsregionen Bayerns 2017 gemäß Bayern LaBo

19 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, April 2015

20 Vgl. Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2020. Beobachtung und Ausblick. München, April 2020

21 Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnungen 2020. Wiesbaden, März 2020

Die Bayerischen Landesbodenkreditanstalt rechnet in ihren Wohnungsmarktbeobachtungen für die Planungsregion Westmittelfranken mit einem akuten Wohnungsnachholbedarf von 6,7% des Wohnungsbestands am 31.12.2017. Bezogen auf den Wohnungsbestand in Wohngebäuden in Wassertrüdingen bedeutet dies einen **Nachhol- bzw. Auflockerungsbedarf von 174 WE**.

Eigenbedarf	Ersatz- + Nachhol- + Zusatzbedarf - Leerraumreserve	139 WE
Ersatzbedarf	Ersatz vorhandenen Wohnraumbestandes durch Neubauten = 0,2% des WE Bestands in Ein- und Zweifamilienhäusern p.a. (1826 WE am 31.12.2020) + 0,3% des WE Bestands in Mehrfamilienhäusern p.a. (824 WE am 31.12.2020)	116 WE
Nachhol- bzw. Auflockerungsbedarf	Differenz zwischen vorhandenem Wohnungsbestand und (angestauter) Nachfrage = 6,5% des Wohnungsbestands in Wohngebäuden am 31.12.2017 (2.592 WE)	174 WE
Zusatzbedarf	Durch erwartete Geburtenüberschüsse bei einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 6.100 EW und unveränderter Haushaltsgröße/Wohnungsbelegung bis 2039 = 18 EW: 2,19 EW/WE	8 WE
Leerraumreserve	benutzbare aber nicht belegte Wohnungen = 6% des Wohnungsbestands in Wohn und Nichtwohngebäuden am 31.12.2010 (2.642 WE)	- 159 WE
Neubedarf	Wanderungszuwächse Durch erwartete Wanderungsgewinne bei einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 6.100 EW und unveränderter Haushaltsgröße/Wohnungsbelegung bis 2039 = 18 EW: 2,19 EW/WE	8 WE
Gesamtbedarf	Eigenbedarf + Neubedarf	147 WE

Tabelle 4: Gesamtbedarf an Wohnungen in Wassertrüdingen bis 2039 (Berechnung Topos team)

Nach den Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl des Stadt Wassertrüdingen bis Ende 2039 auf mindestens 6.100 Personen steigen. Gegenüber dem Bevölkerungsstand am 31.12.2020 bedeutet dies einen Zuwachs um 64 Personen. Angenommen, dieser Zuwachs resultiert zu 50% aus natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburtenüberschüssen) und die derzeitige Haushaltsgröße von 2,19 EW/WE bleibt konstant, ergibt sich bis Ende 2039 ein **Zusatzbedarf von 8 WE**.

Zur Berücksichtigung vorhandener Flächenpotentiale werden vom Eigenbedarf (Ersatzbedarf + Nachholbedarf + Zusatzbedarf) die oben beschriebenen Leerraumreserven abgezogen.

Aufgrund fehlender aktueller Daten wird dabei auf Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) vom Mai 2011²² zurückgegriffen und angenommen, dass 6% des damaligen Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden benutzbar wären, aber nicht belegt sind. Dies entspricht einer **Leerraumreserve von 159 WE**.

22 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Zensus 2011: Gemeindedaten, Gebäude und Wohnungen. Ergebnisse für Bayern. Statistische Berichte – F01113 201451. München 2014

Neubedarf an Wohnungen

Dem Eigenbedarf an Wohnungen ist der Neubedarf an Wohnungen hinzuzurechnen, wenn die Gesamtbevölkerung steigt und sich nicht ausschließlich aus natürlichen Bevölkerungsbewegungen zusammensetzt.

Angenommen, die Einwohnerzahl der Stadt Wassertrüdingen entwickelt sich entsprechend der Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik auf 6.100 Personen und resultiert zu 50% aus Wanderungsgewinnen (Zuzüge von Personen, die bisher nicht in Wassertrüdingen leben), ergibt sich bei unveränderter Haushaltgröße/Wohnungsbelegung ein **Neubedarf von 8 WE**.

Gesamtbedarf an Wohnungen (WE) in Wassertrüdingen bis 2039

Unter den oben beschriebenen Annahmen wird der **Gesamtbedarf** an neuen Wohnungen (WE) in Wassertrüdingen **bis zum Jahr 2039** mit **mindestens 147 WE** angenommen.

Überträgt man den vom BBSR ermittelten Neubaubedarf für den dünn besiedelten ländlichen Landkreis Ansbach auf die Stadt Wassertrüdingen, müssten hiervon bereits bis Ende 2030 etwa 126 WE hergestellt werden. Das wären rund 86% des von Topos team berechneten Gesamtbedarfs an Wohnungen bis 2039.

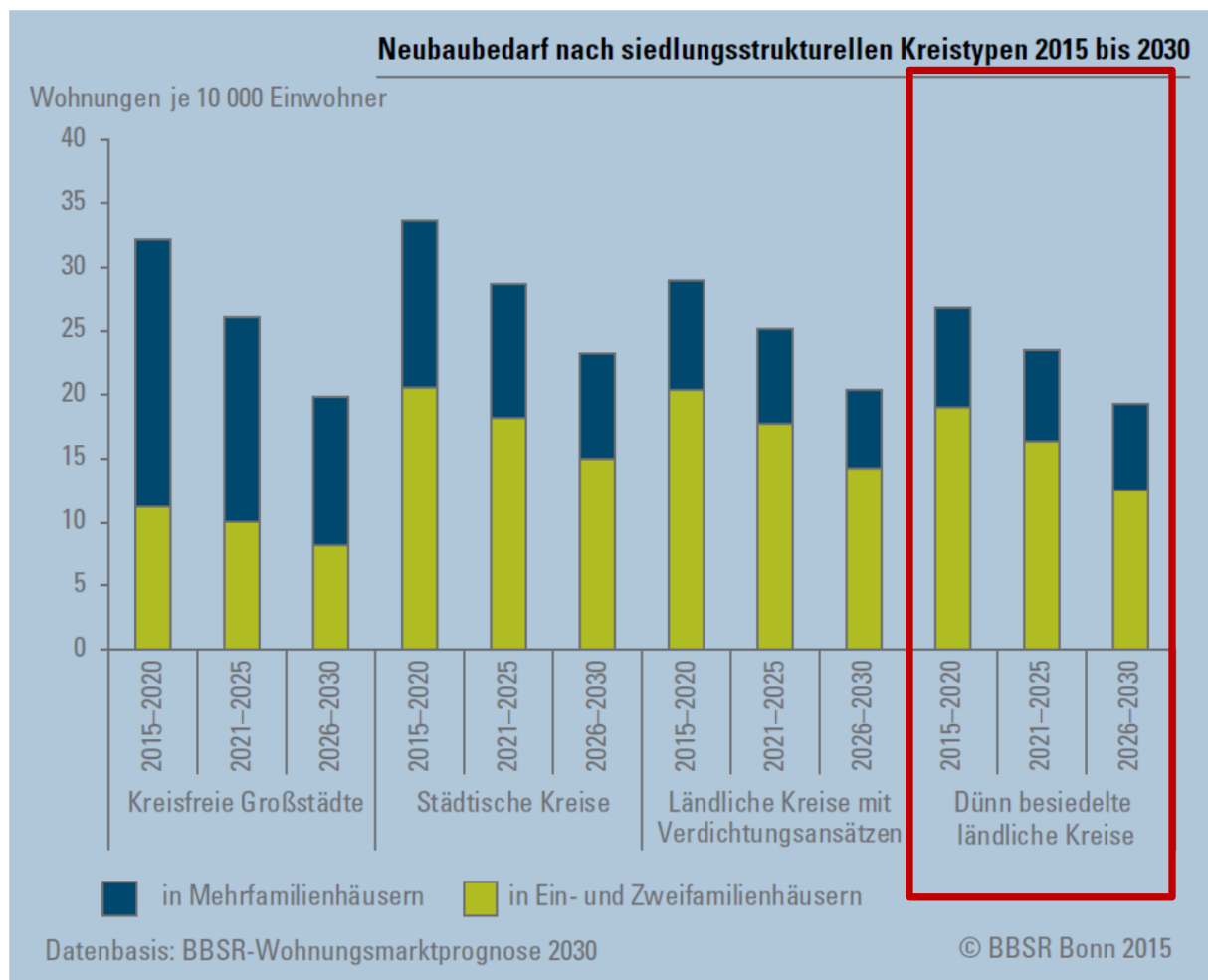


Abbildung 6: Neubaubedarf bis 2030 gemäß BBSR

Die in Tabelle 4 beschriebene Berechnung beruht auf einer Reihe von Annahmen, die sich in den kommenden Jahren ändern können.

Wenn zum Beispiel

- höhere Wanderungsgewinne erzielt werden,
- aufgrund der Ergebnisse des für 2022 geplanten Zensus eine geringere Leerraumreserve angenommen werden muss oder
- den Berechnungen – wie bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wassertrüdingen geschehen – ein wesentlich höherer Auflockerungsbedarf zugrunde gelegt wird,

ist es möglich, dass der im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ermittelte Gesamtbedarf an Wohnungen deutlich steigt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken weist in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des BBP 49 darauf hin, dass der zur Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen angenommene Ersatzbedarf von 116 WE zu hoch angesetzt sei und der angenommene Nachhol- und Auflockerungsbedarf von 6,5% des Bestands Wohnbaulandbedarfs (entsprechend 174 WE) den Zielen der Flächensparoffensive Bayern zuwiderläuft²³.

Der im Entwurf der Begründung zum BBP 49 angegebenen Gesamtbedarf von 147 WE bis zum Jahr 2039 sei nicht nachvollziehbar dargelegt. Die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs beispielsweise mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt wird empfohlen.

Im Zuge der Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf des BBP 49 hat der Stadtrat Wassertrüdingen entschieden, diesen Hinweisen wie folgt zu begegnen²⁴:

Ein Bedarf von 147 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2039, d.h. rund 8 neuen Wohnungen p.a., wird vor dem Hintergrund der dargelegten Strukturdaten und der Tatsache, dass in Wassertrüdingen von 2013 bis 2020 jährlich mehr als 13 neue Wohnungen fertig gestellt wurden, als realistisch betrachtet.

Eine Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs mit Hilfe einer Flächenmanagementdatenbank, z.B. der FMD 4.2 des LfU, ist derzeit nicht möglich ist, da die Stadt Wassertrüdingen eine derartige Datenbank bislang nicht aufgebaut hat.

Bei Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans sollen der Bedarf an Siedlungsflächen zum Wohnen mit Hilfe einer Flächenmanagementdatenbank ermittelt und bei Bedarf weitere bereits genehmigte Bauflächen zurückgenommen werden.

Zur Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs sollen nicht nur neue Bauflächen entwickelt werden, sondern entsprechend der landesplanerischen Vorgaben vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Auf die dabei in den vergangenen Jahren erzielten Erfolge wird in der Abwägungstabelle vom 29.06.2022 verwiesen.

23 Regierung von Mittelfranken: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az.: RMF-SG 24 – 8314.01-55-9-5, Herr Rahn. Ansbach, 22.08.2022

24 Vgl. Stadt Wassertrüdingen: Beschlüsse zur Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“. Wassertrüdingen, 26.09.2022

4.2.4 Gesamtbedarf an Siedlungsflächen zum Wohnen

Bis zum Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank und Fortschreibung der Bevölkerungsvorausberechnungen für die Stadt Wassertrüdingen erfolgt die Abschätzung des Gesamtbedarfs an Siedlungsflächen zum Wohnen unter folgenden Annahmen:

- der Bedarf an neuen Wohnungen (WE) wird abweichend von den Berechnungen vom Oktober 2020 (siehe Begründung zum Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans) mit 147 WE statt 328 WE angenommen,
- für die angenommene Leerraumreserve von 159 WE besteht kein Flächenbedarf,
- die Einwohnerzahl der Stadt Wassertrüdingen nimmt entgegen der Vorausberechnungen für den Landkreis Ansbach und dem für den 31.03.2022 angegeben Stand von 6.229 EW ab,
- Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung bleiben gegenüber dem für 2020 ermittelten Wert von 2,19 EW/WE unverändert,
- in Ein- und Zweifamilienhausgebieten kann eine Brutto-Wohnungsdichte von 17 WE/ha und in Gebieten mit Geschossbauten eine Brutto-Wohnungsdichte von 71 WE/ha erreicht werden²⁵.

Gerechnet werden zwei Varianten:

Variante 1 Der für Wassertrüdingen angegebene Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (rund 31% des Gesamtbestands von 2.650 WE am 31.12.2020) ändert sich nicht.

Bis 2039 wird mit 101 fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden und zusätzlich 46 neuen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden (Geschossbauten) gerechnet. Das ergibt einen Flächenbedarf von rund 6,6 ha ($101/17 + 46/71$).

Variante 2 Der Anteil an Geschossbauten und Geschosswohnungen in Wassertrüdingen wird weiter erhöht werden und es gelingt, bis zu 40% der neuen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden (Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen) fertig zu stellen.

In dieser Variante wird bis 2039 mit rund 88 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet und mit zusätzlich 59 neuen Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden. Das ergibt einen Flächenbedarf von rund 6,0 ha ($88/17 + 59/71$).

Zur Errichtung neuer Wohnungen ergibt sich daraus ein **rechnerischer Bedarf von mindestens 6,0 ha bis 6,6 ha Brutto-Baufläche** bis zum Jahr 2039.

25 Vgl. Prinz, D.: Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart 1993

Der tatsächliche Flächenbedarf zur Errichtung neuer Wohnungen liegt möglicherweise deutlich über 6,0 ha, wenn nur eine der nachfolgend beschriebenen Bedingungen erfüllt ist:

- die Einwohnerzahl in Wassertrüdingen entwickelt sich - den Bevölkerungsvorausrechnungen für den Landkreis Ansbach bis 2040 folgend – positiver als bisher vorausberechnet und beträgt Ende 2039 mehr als 6.100 EW,
- der Trend zu kleiner werdenden Privathaushalten hält an und die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt – wie vom Statistischen Bundesamt für den Freistaat Bayern vorausberechnet – unter 2,19,
- in Wassertrüdingen stehen weniger Wohnungen leer, als im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt,
- die angenommene Brutto-Wohnungsdichte kann nicht wie angenommen gesteigert werden.

4.2.5 Bestehende Flächenpotentiale

Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

In der Begründung zum Vorentwurf der 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wassertrüdingen sind für die Kernstadt noch 16,0 ha nicht beplante Wohnbaufläche beschrieben.

Hinzu kommen 3,6 ha nicht beplante Wohnbaufläche im Ortsteil Schobdach, 3,5 ha Wohnbaufläche im Ortsteil Geilsheim und 7,7 ha Wohnbaufläche in Obermögersheim.

Damit stehen der Stadt Wassertrüdingen rund 30,8 ha bereits genehmigte, aber noch unbebaute Wohnbaufläche zur Verfügung, um neue Wohnungen zu errichten.

Da dies weit über den ermittelten Bedarf hinaus geht, sieht bereits der Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans vor, die noch unbeplanten Wohnbauflächen im Hauptort Wassertrüdingen von 16,0 ha auf 14,0 ha, in Geilsheim von 3,5 ha auf 2,5 ha und in Obermögersheim von 7,7 ha auf 6,8 ha zu reduzieren.

Weitere Reduzierungen wären möglich. Der Stadtrat wird hierüber im Rahmen der erforderlichen Flächennutzungsplanänderungen entscheiden.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Eine vom Stadtbauamt im Januar 2022 erstellte Übersicht über Baulücken in der Kernstadt Wassertrüdingen zeigt, dass zum Beispiel innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne

- BBP 19 A „Nördlich des Friedhofs“ (13 Bauplätze, rund 1,1 ha Allgemeines Wohngebiet),
- BBP 41 „Altstadtwohnpark“ (10 Bauplätze, rund 0,7 ha Allgemeines Wohngebiet) und
- BBP 9 „Im Lehenfeld“ (1 Bauplatz, rund 0,4 ha Allgemeines Wohngebiet)

Flächenreserven bestehen, für die bereits konkretes Baurecht besteht.

Mit Ausnahme einzelner Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des BBP 41 sind diese Potentialflächen bereits überplant und werden zeitnah realisiert. Die Stadt Wassertrüdingen verfügt in den genannten Bereichen über lediglich noch zwei Bauplätze, die Bauinteressenten angeboten werden können.

Für die Gesamtstadt Wassertrüdingen können im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine abschließenden Angaben zu noch unbebauten Flächen mit Baurecht gemacht werden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

In der Summe beziffert das Stadtbauamt die im Januar 2022 ermittelte Fläche von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen in der Kernstadt Wassertrüdingen auf 6,96 ha, von denen rund 3,6 ha dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen sind, d.h. nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen.

Für rund 1,0 ha dieser Flächen ist absehbar, dass das Flächenpotential in den kommenden Monaten genutzt wird, weil konkrete Bauabsichten geäußert oder Bauanträge eingereicht wurden.

Außerhalb der Kernstadt wurden bisher keine Baulücken, Brachflächen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich ermittelt. So dass auch für dieses Flächenpotential im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine abschließenden Angaben gemacht werden können.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude

Leerstehende und teilweise leerstehende (untergenutzte) Gebäude bieten neben Baulücken, Brachen und Konversionsflächen ein weiteres wichtiges Innenentwicklungspotential, das vor der Inanspruchnahme von Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich angemessen berücksichtigt werden soll.

Hierzu wurde bei Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs eine Leerraumreserve von 6% des Wohnungsbestands am 31.12.2010 in Ansatz gebracht (das entspricht rund 159 WE), für deren Realisierung bei einer durchschnittlichen Bruttowohnungsdichte von 17 WE/ha bis zu 9,4 ha Wohnbaufläche benötigt würden.

Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke

Die dem Bauamt der Stadt Wassertrüdingen vorliegenden Bauanträge, z.B. für Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, zeigen, dass an vielen Stellen im Stadtgebiet der Wunsch besteht, die bauliche Dichte und Wohnungsdichte gegenüber dem Bestand zu erhöhen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt dies grundsätzlich eine weitere Möglichkeit dar, Flächen zu sparen.

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und die für ländliche Gemeinden typischen kleinteiligen Strukturen sollten dabei aber aus Sicht der Planverfasser das in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die Orientierungswerte des § 17 der BauNVO und die für ländliche Gemeinden typische Zahl von maximal III-Vollgeschossen nur in gut begründeten Ausnahmefällen überschritten werden.

Weil die Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke bislang nicht flächendeckend untersucht wurden, können im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auch hierzu keine abschließenden Angaben gemacht werden.

Verfügbarkeit bestehender Flächenpotentiale

Welche der oben beschriebenen Flächenpotentiale bis 2039 mobilisiert werden können, ist derzeit schwer abzuschätzen.

Das Stadtbauamt geht nach seinen Berechnungen vom Januar 2022 davon aus, dass sich durch Mobilisierung von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen in absehbarer Zeit ca. 3,42 ha Baufläche und 75 Wohneinheiten realisieren lassen

Im Zuge des geplanten Aufbaus einer Flächenmanagementdatenbank bietet sich die Möglichkeit, die Eigentümer und Eigentümerinnen der als Innenentwicklungspotential eingestuften Immobilien hierzu zu befragen und Angaben zur Flächenverfügbarkeit zu aktualisieren.

4.2.6 Strategie zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, z.B. den Bebauungsplänen BBP 41 „Altstadtwohnpark“ (2016) oder der Änderung des BBP 19 A „Nördlich des Friedhofs“ (2018), hat die Stadt Wassertrüdingen in den vergangenen Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung von Flächenpotentialen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges geschaffen.

Darüber hinaus konnten mit Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Altstadtsanierung und der Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie den umfangreichen Verbesserungen im Rahmen der Bayerischen Gartenschau Wassertrüdingen (2019) positive Impulse zur Innenentwicklung gesetzt werden.

In der Abwägungstabelle zu den Beschlüssen vom 26.09.2022²⁶ heißt es dazu:

„In der Stadt Wassertrüdingen wurde in den vergangenen Jahren die Nachverdichtung vorangetrieben, so wurden zwei großflächige Einzelhandelsmärkte mitten im Stadtzentrum bzw. nahe der Altstadt umgesetzt, verschiedene größere Wohnbauprojekte (Wohnblocks mit mehreren Einheiten) wurden in Baulücken umgesetzt, so an der Nürnberger Straße, an der Poststraße, an der Brauhausstraße und in der Friedrich-Löhrl-Straße.

Auch länger vorhandene Baulücken konnten mit Wohnbauten gefüllt werden (z.B. in der Eislerstraße, im Schobdacher Weg, in der Frankenstraße, im Nibelungenring, in der Lehenfeldstraße, in der Oettinger Straße, an der Industriestraße und in der Blumenstraße). Auch Bauten für Freiberufler konnten in Baulücken umgesetzt werden (Königsberger Straße).

Größere Bauprojekte, wie etwa der Bau einer Einrichtung für betreutes Wohnen (AWO) werden ebenfalls im Rahmen der Nachverdichtung umgesetzt, hier wurden sogar Flächen, die eigentlich der Erholung dienen, geopfert (Parkanlage AWO).

Dies konnte von städtischer Seite mitgetragen werden, da in unmittelbarer Nähe durch die Umsetzung der Bayerischen Landesgartenschau Naherholungsflächen geschaffen wurden. Mit dem „Altstadtwohnpark“ und dem „Kappelfeld“ wurden bauleitplanerisch Wohnbaugebiete in Baulücken (Außenbereich im Innenbereich) umgesetzt.

Restliche Baulücken im Innenstadtbereich sind in privater Hand, hier hat die Kommune keine Möglichkeiten, die weitere Nachverdichtung umzusetzen. Bei einer „privaten“ größeren Außenbereichsinsel im Innenbereich (Ecke Wasserwerkstraße/Eislerstraße) geht allerdings jetzt ein Projekt in die Realisierung.

Zahlreiche Sanierungen bzw. die Errichtung von Neubauten als Ersatz für Altbauten wurden von kommunaler Seite her unterstützt, so an der Stadtmühle, in der Straße An der

²⁶ Vgl. Stadt Wassertrüdingen: Beschlüsse zur Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“. Wassertrüdingen, 26.09.2022

Schlosswand, in der Mühltorstraße, in der Eislerstraße, am Grünen Weg, in der Höllgasse, in der Alten Schulgasse und in der Kapellgasse."

Bei Fortschreibung der Flächennutzungsplanung ist der von der Höheren Landesplanungsbehörde angeregte Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank im Sinne der FMD 4.2 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt geplant, um das Thema Innenentwicklung weiter zu verfolgen und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern weitere Flächen zu aktivieren²⁷.

4.2.7 Bedarf zur Realisierung der Wohnbauflächen „Am Südhang“

Wenn sich - wie vom Stadtbauamt im Januar 2022 ermittelt - in absehbarer Zeit rund 75 WE bzw. 3,4 ha Baulücken, Brach- und Konversionsflächen mobilisieren lassen, beträgt der rechnerische

Bedarf an neuen Wohnungen noch mindestens 147 WE – 75 WE = 72 WE

und der

Brutto-Bedarf an Bauflächen zum Wohnen mindestens 6,0 ha – 3,4 ha = 2,6 ha.

Bei der Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf des BBP 49 hat sich der Stadtrat entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 nicht zu reduzieren, auch wenn sich dort voraussichtlich mehr Wohneinheiten realisieren lassen, als nach obiger Berechnung benötigt werden.

Begründet wird dies – wie in der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ beschrieben - wie folgt²⁸:

Die geplanten Wohnbauflächen im Geltungsbereich des BBP 49 „Am Südhang I“ sind im Eigentum der Stadt, zeitnah verfügbar und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen als Wohnbaufläche dargestellt und genehmigt.

Für Flächen im Norden und Süden des Gebietes liegen konkrete Anfragen eines diakonischen Unternehmens und einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft vor. Darüber haben der Stadt Wassertrüdingen im September 2022 mindestens 60 weitere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vorgelegen.

Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens BBP 49 vorgenommene Ermittlung des voraussichtlichen Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfs liegen Annahmen zugrunde, die im Ergebnis des Zensus 2022 und der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausberechnungen für den Landkreis Ansbach fortgeschrieben werden müssen.

Bei Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans sollen die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs entsprechend der Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde mit Hilfe einer Flächenmanagementdatenbank aktualisiert und bei Bedarf andere, bereits genehmigte Bauflächen zurückgenommen werden.

27 Vgl. Stadt Wassertrüdingen: Beschlüsse zur Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“. Wassertrüdingen, 26.09.2022

28 Vgl. Stadt Wassertrüdingen: Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zur Satzung. Wassertrüdingen, 00.00.0000

4.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Wassertrüdingen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Grünflächen dar und sieht vor, die mit dem BBP 49 überplanten Flächen „Am Südhang I“ um weitere rund 5,0 ha Wohnbaufläche nach Osten und rund 4,4 ha Wohnbaufläche nach Nordosten zu erweitern.

Der Geltungsbereich des BBP 49 wird von zwei Richtfunkstrecken überlagert.

Von Südosten nach Nordwesten quert eine Hochspannungsfreileitung die gemäß FNP geplanten Wohnbauflächen, im Geltungsbereich des BBP 49 beträgt die Länge der Leitungen rund 50 m.

Der Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, die geplanten Wohnbauflächen im Nordosten des Geltungsbereichs des BBP 49 um etwa 1,0 ha Wohnbaufläche zu reduzieren, um den landesplanerischen Zielen nach einem sparsameren Flächenverbrauch und einer möglichst vorrangigen Innenentwicklung Rechnung zu tragen und einen größeren Grünpuffer zu den nördlich geplanten Gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

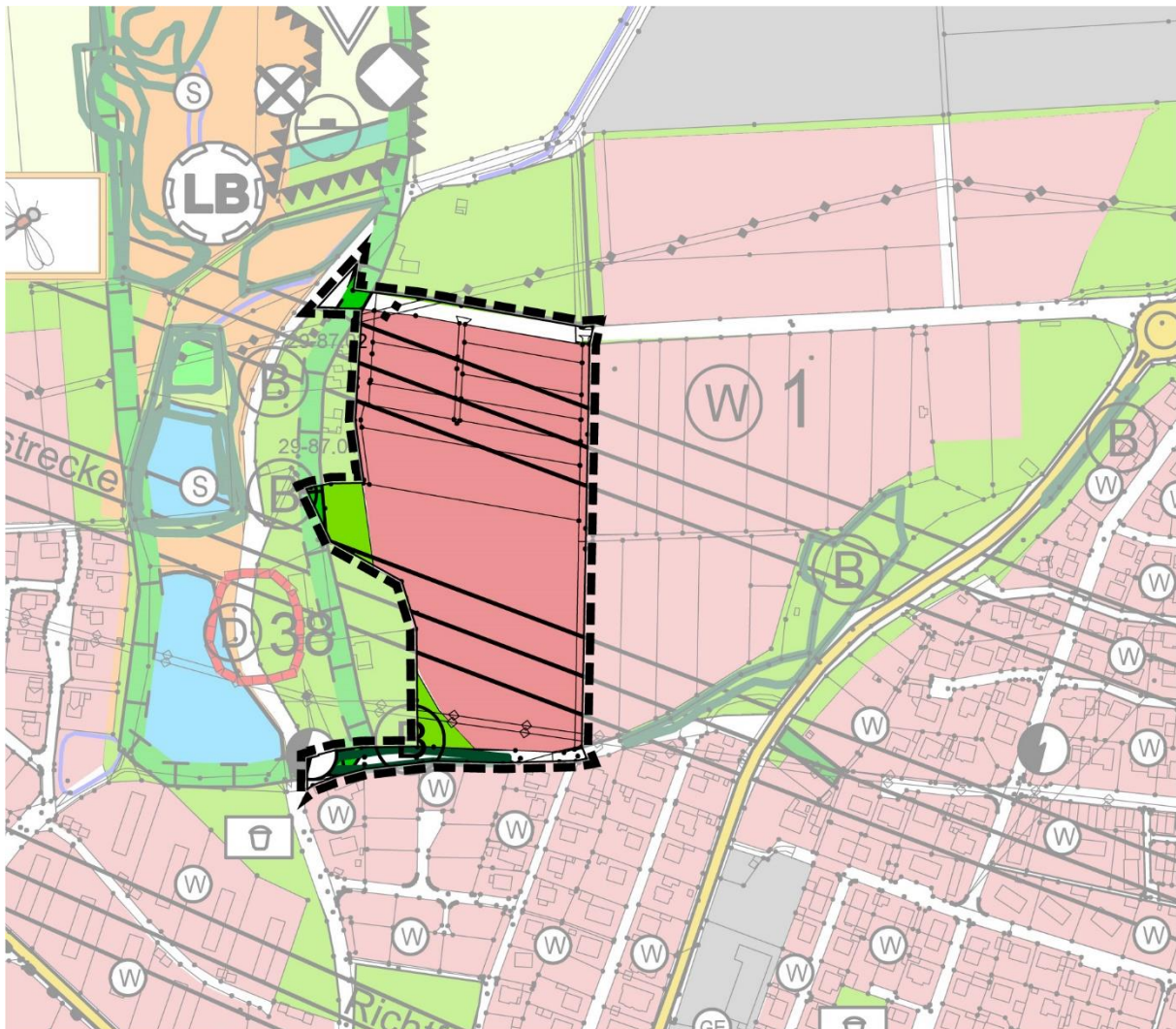


Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Wassertrüdingen (Ausschnitt) von 2014 (Ausschnitt)

Rund 270 m nordwestlich bzw. 200 m westlich des geplanten Baugebiets „Am Südhang I“ (W 1) stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Anschluss an das Wohnbaugebiet „Klingenweiher I“ weitere rund 4,0 ha Wohnbaufläche (W 2) dar, um den Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt Wassertrüdingen zu decken.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, den Flächen westlich des Klingenweiherparks den Vorrang gegenüber einer Entwicklung der Wohnbauflächen „Am Südhang I“ zu geben.

Nach dem bereits Vorstudien zur Realisierung eines zweiten Bauabschnitts „Klingenweiher“ vorlagen, hat sich der Stadtrat Wassertrüdingen am 29.11.2021 mit Vor- und Nachteilen beider Standorte beschäftigt und *„weitere Planungen der Wohnbebauung für den Weinbergweg I“* (Am Südhang I) beschlossen.

Ausschlaggebend, einen verbindlichen Bauleitplan für das Gebiet „Am Südhang I“ aufzustellen, sind für die Stadt Wassertrüdingen folgende Punkte:

- Der Standort ist aufgrund seiner Südhanglage, der Nähe zum historischen Stadtzentrum, zu wichtigen Versorgungseinrichtungen, zum Klingenweiherpark und der umgebenden Landschaft für eine Wohnnutzung äußerst attraktiv.
- Die geplante Brutto-Baufläche von rund 4,6 ha bietet die Möglichkeit, den Bedarf an zusätzlich benötigten Wohnbaugrundstücken und Wohnangeboten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zeitnah zu decken.
- Bei Bedarf können das Gebiet erweitert und damit langjährige Planungsabsichten der Stadt Wassertrüdingen realisiert werden.
- Das Gebiet ist bereits an zwei Seiten von Bebauung umgeben und bietet sich für eine Arrondierung der Siedlungsflächen an.
- Die bestehende technische Infrastruktur bietet ausreichende Kapazitäten zur Realisierung der geplanten Wohnbauflächen.
- Es bestehen Möglichkeiten, das Plangebiet an verschiedene, bereits existierende Straßen und Wege anzubinden und damit zusätzlichen Verkehr zu verteilen.
- Über angrenzende Flurwege im Norden und Süden können bei Bedarf kurze Verbindungen zur östlich verlaufenden Staatsstraße St 2221 (Ansbacher Straße) geschaffen werden.
- Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der geplanten Bauflächen vergleichsweise gering.
- Nachdem bereits im November 2019 mehr als die Hälfte der geplanten Bruttobaufläche im Eigentum der Stadt Wassertrüdingen war, konnten zwischenzeitlich sämtliche für die Realisierung des Gebietes benötigten Grundstücke erworben werden.
- Für Teilflächen des Gebietes liegen bereits konkrete Anfragen eines diakonischen Unternehmens und einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft vor, die derzeit aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit an keiner anderen Stelle in der Kernstadt gedeckt werden können.

Bebauungsplan Nr. 19A „Nördlich des Friedhofs“

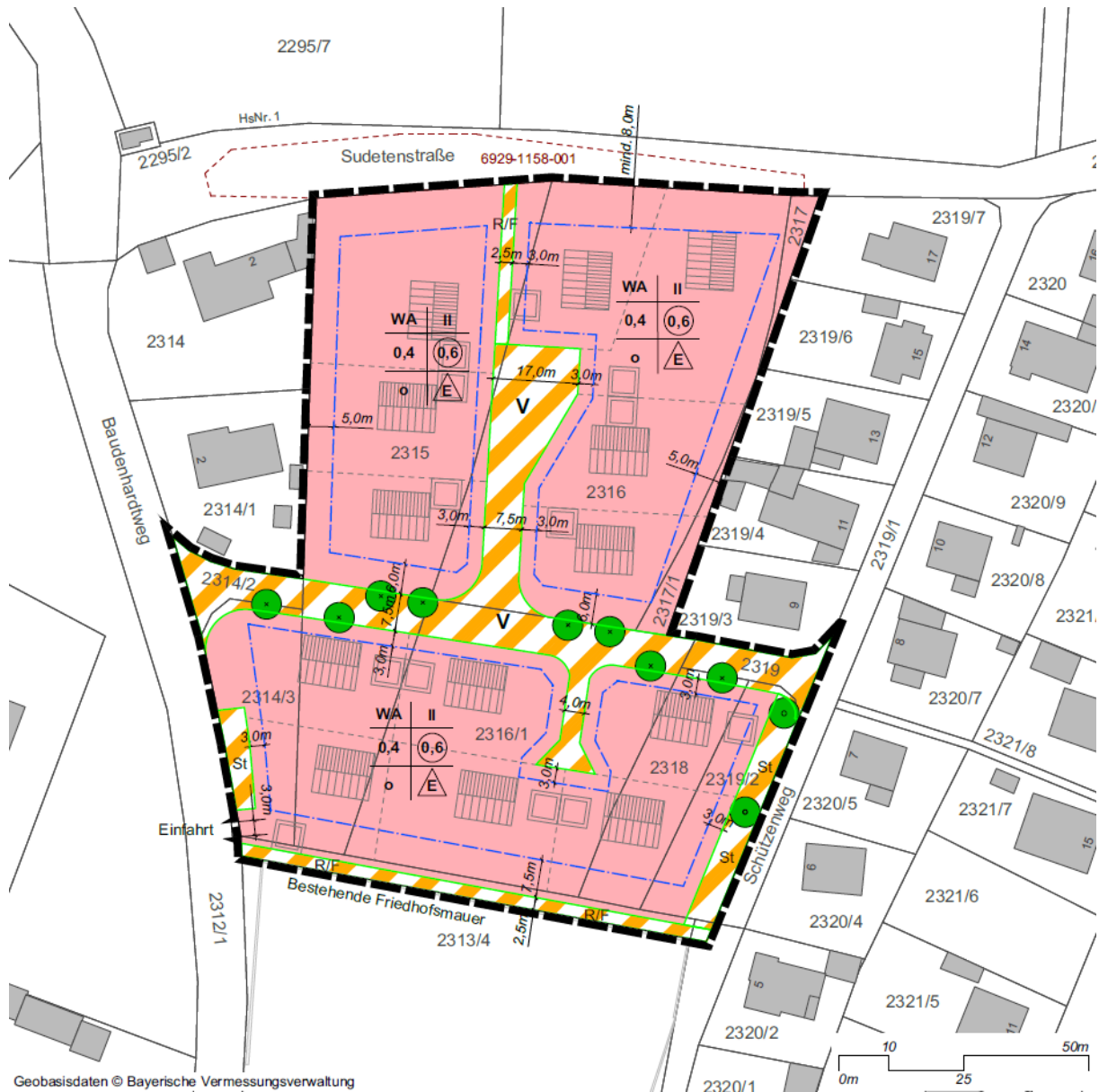


Abbildung 8: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19A vom 30.08.2018

Das Plangebiet grenzt nördlich an den seit 07.04.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19A „Nördlich des Friedhofes“ an, der zuletzt 2018 geändert wurde und die Flächen südlich der Sudetenstraße als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6 als Höchstmaß) und einer maximal zulässigen Zahl von II Vollgeschossen festgesetzt.

4.4 Fachplanungsrecht

4.4.1 Natur- und Artenschutz

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

An der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein 2007 kartiertes Biotop mit der Nummer 6929-1158-001, das aus einem Streuobstbestand ohne erfassungswürdigen Untergrund besteht (Erhebungsdatum 13.09.2007). Östlich davon und außerhalb des Plangebiets ist ein weiterer Streuobstbestand als Biotop erfasst (Nummer 6929-1158-002, Erhebungsdatum 13.09.2007). Beide Biotope sind nicht gesetzlich geschützt.

Zur Ausweisung eines Wohngebietes „Am Südhang“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)²⁹ durchgeführt. In deren Ergebnis wurden im Untersuchungsgebiet keine Arten nach Anhang IV a) und IV b) der FFH-Richtlinie festgestellt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG sind im Untersuchungsgebiet für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt; eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Nach Begehungen von April bis Juli 2021 kommt die saP zu folgendem Ergebnis:

„Im Vorhabenbereich mit Umgriff (ca. 50 m) wurden 20 Vogelarten nachgewiesen (s. Tabelle 1). Brutvogelarten im eigentlichen Vorhabenbereich sind die beiden Höhlenbrüter Feldsperling und Star; sie brüten in den Obstbäumen an der Sudetenstraße und am Baudenhardtweg. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Arten ist nicht von dem Bauvorhaben betroffen, da sie das Gebiet nur als Nahrungshabitat nutzen (z. B. Bachstelze, Elster, Ringeltaube, Rabenkrähe) oder nur im Umgriff beobachtet wurden. Hausrotschwanz und Haussperling sind Gebäudebrüter, die in den angrenzenden Häusern vorkommen. Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke und Girlitz wurden in den Gärten im Umgriff beobachtet, die Goldammer wurde in den Hecken an der schmalen Straße im Norden festgestellt. Der streng geschützte Turmfalke überflog die landwirtschaftlichen Flächen.“

Viele der Vogelarten, die nachgewiesen wurden, gehören zu den weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird („Allerweltsarten“, Wirkungsempfindlichkeit Kriterium „E“, s. Anhang). Diese Arten brauchen der saP nicht unterzogen werden, da eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Vgl. hierzu Abschnitt „Relevanzprüfung“ der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Landesamtes für Umwelt (www.lfu.bayern.de/natur/index.htm).

29 Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos-Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ausweisung eines Wohngebietes „Am Südhang“ in Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Nürnberg, 03.08.2021

Baubedingte Tötungen von Individuen dieser Arten oder die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern werden durch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vogelarten (1.03. bis 30.09.) vermieden."

Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V-1: Gehölzentfernung und Rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ab Ende September bis spätestens Ende Februar. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen durchgeführt werden, um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern:

- CEF-1: Verhängen von 3 Vogelnistkästen (z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle z.B. SCHWEGLER-Gesamtkatalog) pro gerodetem Baum. Ggf. fachmännische Pflege und Meldung der Kontrollergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde.

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

4.4.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP 49 darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet das Bodendenkmal D-5-6929-0020 (Grabhügel mit Bestattungen vorge-schichtlicher Zeitstellung) befindet. Und weiter:

„Im Umfeld einzeln liegender Grabhügel muss der Erfahrung nach regelhaft mit weiteren Bestattungen eines Flachgräberfeldes gerechnet werden. So erscheinen etwa einzelne Grabhügel in der Merowingerzeit (7./8. Jh. n. Chr.) am Rand von sog. Reihengräberfeldern im Zuge eines Nobilifizierungsprozesses lokaler Eliten. Dieses potentielle Flachgräberfeld wäre den topographischen Aspekten zufolge im Osten (hangaufwärts) des in den Ortsakten als „Druidenkessel“ bezeichneten Grabhügels (die genaue Datierung ist unklar) zu vermuten. Hier befand sich den Notizen des Prähistorikers F. Ohlenschläger (1840-1916) und alten Flurkarten zufolge ein ehem. Steinbruch, der ungefähr den südlichen Teil des Planungsgebietes einnahm. Ob sich dementsprechend noch zu vermutende Bestattungen im Boden erhalten haben, bleibt allerdings ungewiss.“

Doch nicht nur dieses Bodendenkmal, sondern auch die Lage des gesamten Planungsgebiet in einer topographisch-siedlungsgünstigen Lage auf einem Hang oberhalb eines Gewässers lassen weitere, bislang unerkannte Bodendenkmäler wie vor- und frühgeschichtliche Siedlungsgruben im (vor allem nördlichen) Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermuten³⁰."

30 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. P-2021-6419-1_S2. München, 10.12.2021

Unabhängig davon unterliegen zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Auch hierauf wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Aus oben beschriebenen Gründen wurde bereits in den Entwurf des Bauleitplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Geltungsbereich des BBP 49 für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In der Stellungnahme des BLfD zum Entwurf des BBP 49 heißt es dazu:

„Die Belange der Bodendenkmalpflege sind weitgehend berücksichtigt. Für die archäologische Prüfung der Denkmalvermutung im Baugebiet „Am Südhang“ liegt bereits ein Bescheid gem. Art. 7 BayDSchG vor, jedoch ist ein Termin für die Voruntersuchung mit dem BLfD (Hr. Wagner, Dienststelle Nürnberg) noch nicht vereinbart worden. Aufgrund von Urlaubsplanung ist von Seiten des BLfD eine Durchführung erst im Herbst (ab Oktober) möglich. Bis dahin können wir keine endgültige Aussage zur Denkmalbetroffenheit äußern. Die unter 4.4.2 benannten Hinweise besitzen weiterhin Gültigkeit.“

Im Bereich der hinzugekommenen Ausgleichsfläche A2 befindet sich zudem das Bodendenkmal D-5-6929-0203 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der römischen Kaiserzeit, Köhlerei des Mittelalters). Aufgrund der bestehenden Schönungssteiche ist unter Umständen (je nach Alter der Gewässer) mit Feuchtbodenverhältnissen zu rechnen, in dem sich organische Funde wie Hölzer usw. erhalten haben. Da hier ggf. einer erhöhter Dokumentations- und Ausgrabungsaufwand entsteht, sind Bodeneingriffe aus denkmalfachlicher Sicht dringend auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Wie im o.g. Baugebiet bedürfen auch hier alle Bodeneingriffe im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen (nicht nur südlich der bestehenden Teiche!) einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren³¹“.

Im Ergebnis der vom 18.04.2023 bis einschließlich am 20.04.2023 durchgeführten Beobachtung des Oberbodenabtrags stellt die Denkmalschutzbehörde für den südlichen Bereich des Plangebietes eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG in Aussicht.

Für die übrigen Bereiche muss gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

4.4.3 Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP 49 darauf hin, dass das Vorhaben im vorgeschlagenen Wasserschutzgebiet (Schutzzone III B) der Wasserversorgung der Rastberggruppe liegt und gemäß § 52 Abs. 2 WHG können auch schon vor Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vorläufige Anordnungen nach § 52 Abs. 1 WHG getroffen und Handlungen verboten werden können, die dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes zuwiderlaufen.

Vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Rastberggruppe wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens keine Bedenken gegen eine Realisierung des BBP 49 geäußert.

31 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. P-2021-6419-1_S2. München, 10.12.2021

Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In neu zu erschließenden Gebieten ist somit grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist.

Oberirdische Gewässer - Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern / Schutz vor Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Klingengrabens, einem Gewässer dritter Ordnung. Die Klingenweiher sind als technischer Hochwasserschutz planfestgestellt.

Im Rahmen der Planung und baulichen Umsetzung des o. g. Vorhabens ist sicherzustellen, dass es hierdurch nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation bzw. der Schutzfunktion der Klingenweiher kommt (Flächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten und erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Wasserabfluss, Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird außerdem darauf hingewiesen, dass es infolge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen kann. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Das Wasserwirtschaftsamt hält es deshalb für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird³².

Die Stadt Wassertrüdingen hat auch vor diesem Hintergrund für das Baugebiet „Am Südhang I“ eine Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung in Auftrag gegeben, die dieser Begründung als Anhang angefügt ist³³.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass bei kontrollierter Abgabe des Niederschlagswassers an die Kanalisation und Ausführung von Rinnen bzw. Abläufen zur Fahrbahn ein Oberflächenabfluss auf den versiegelten Oberflächen in Richtung der Liegenschaften im südwestlichen Bereich (2728, 2728/1, 2295/4, 2295/5, 2295/7, 2293/3, 2314 und 2314/1) nicht gegeben wäre.

32 Wasserwirtschaftsamt Ansbach: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. e-mail von janulrich.job@wwa-an.bayern.de. Ansbach, 30.12.2021

33 Vgl. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH: BG Baugebiet „Am Südhang I“ Wassertrüdingen. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung. Gunzenhausen, 10.02.2022

Darüber hinaus gelangt das Ingenieurbüro Heller GmbH in seiner Kurzbeschreibung zur geplanten Entwässerung des Baugebiets „Am Südhang I“ vom 05.02.2022 zu der Einschätzung, dass durch die geplanten Entwässerungsmaßnahmen Oberflächenwasser schadlos abgeleitet wird und durch den einberechneten Zuschlag für sehr starke Regenereignisse die Überflutungsgefahren minimiert sind³⁴.

³⁴ Vgl. Ingenieurbüro Heller GmbH: Kurzbeschreibung zur geplanten Entwässerung des Baugebiets „Am Südhang I“. e-mail von Willi.Heller@ib-heller.de. Herrieden, 05.02.2022

5 ANALYSE DES BESTANDS

5.1 Bestandsbeschreibung und Eigenart der näheren Umgebung

Der höchste Punkt des Plangebiets „Am Südhang“ liegt an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs bei rund 454 m ü. NN. Von dort aus fällt das natürliche Gelände nach Nordwesten in Richtung der Kreuzung Baudenhardtweg / Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen) auf ca. 442 m.

In Richtung der westlichen Grenze des Geltungsbereichs fällt das Gelände auf ca. 448 m, in Richtung Südwesten (Kreuzung Baudenhardtweg / Sudetenstraße) auf ca. 432 m und in Richtung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs auf ca. 441 m.

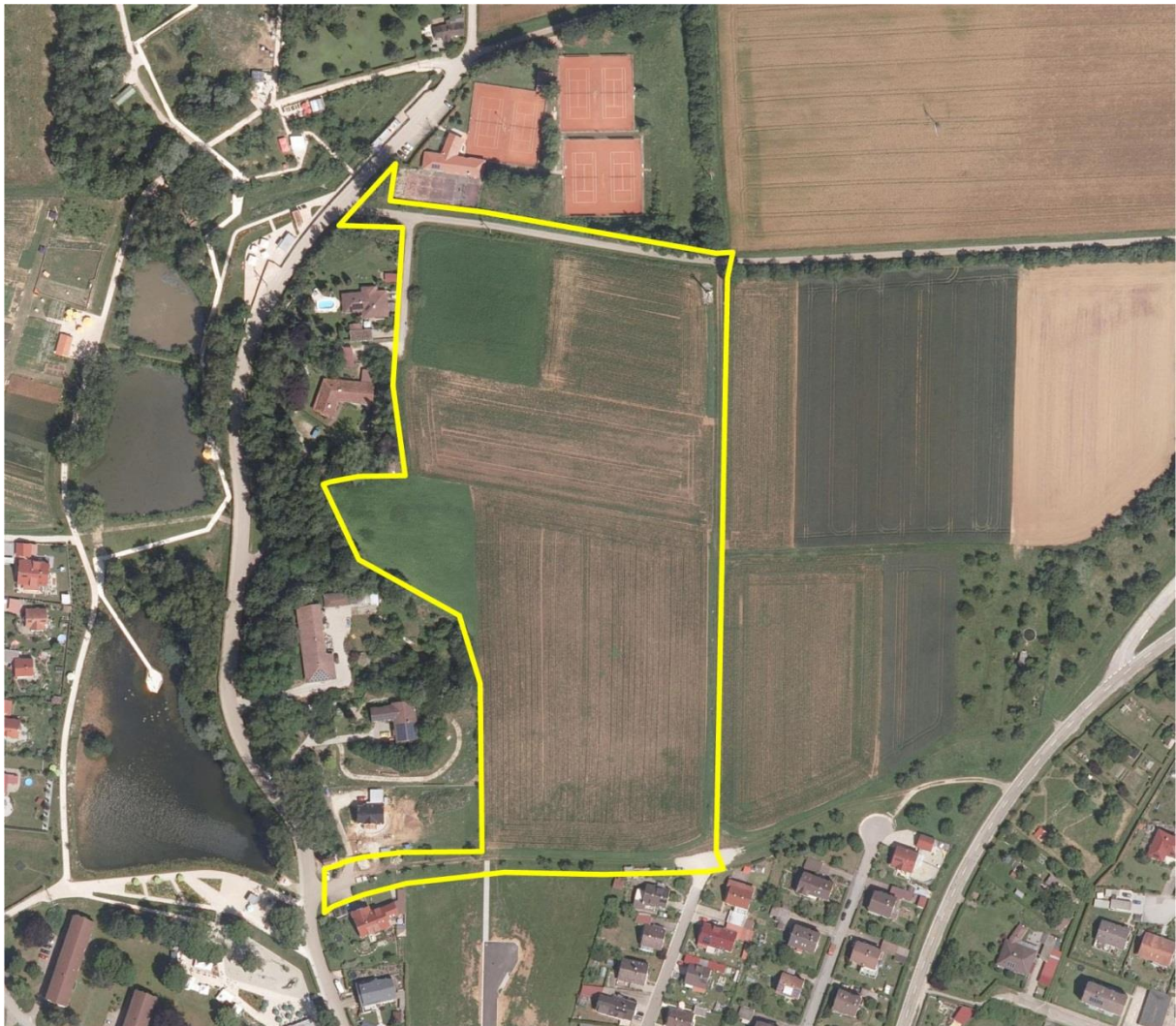


Abbildung 9: Luftbild mit Grenze des Geltungsbereiches
© BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang größtenteils unbebaut und werden überwiegend als Ackerland bzw. intensives Grünland genutzt. Größere Gehölzbestände befinden sich im Süden entlang der Sudetenstraße, die als Biotop kartiert sind sowie im Norden entlang des Flurweges.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft enthalten der Grünordnungsplan (Kapitel 8.2.2 Bewertung des Bestandes) und der Umweltbericht (Kapitel 9.2.2 Bestandsaufnahme und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes).

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebiets verlaufen ein asphaltierter Flurweg (Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen) und eine asphaltierte Stichstraße (Fl. Nr. 2729, Gmkg. Wassertrüdingen).

Der westliche Abschnitt der im Süden verlaufende Sudetenstraße ist befestigt, der östliche Abschnitt verläuft als unbefestigter Flurweg in Richtung Ansbacher Straße (St 2221).

An die Sudetenstraße schließen ein Fußweg zum Neubaugebiet Nördlich des Friedhofs und eine unbefestigte Wendeanlage am nördlichen Ende der Schützenstraße an.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Tennisanlage des MTC Wassertrüdingen mit Vereinsgebäude und mehreren Tennisplätzen. Die Anlage ist zum Plangebiet hin fast durchgängig eingegrünt.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich die 2009 vom Landratsamt Ansbach genehmigte Mobilfunkstation der Firma o2 (Germany) GmbH & Co. oHG. Im Nordwesten quert eine 20 kV-Freileitung einen kleinen Bereich des Plangebiets.

Im Süden (Am Kapellfeld, Schützenweg) und Westen (Baudenhardtweg) ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben.

Die Wohnbebauung entlang des Schützenweges ist relativ homogen und geprägt durch freistehende Einzelhäuser mit steilen Satteldächern und maximal 2 Vollgeschossen.

Die Bebauung im Neubaugebiet Am Kapellfeld (1. Änderung des BBP 19 A) besteht ebenfalls aus freistehenden Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen. Das Siedlungsbild erscheint aufgrund unterschiedlicher Dachformen und Dachneigungen aber wesentlich unruhiger als entlang des Schützenweges.



Wohnbebauung Am Kapellfeld



Wohnbebauung am Schützenweg

Die Wohnbebauung östlich des Baudenhardtweges besteht aus villenartigen Einzelhäusern auf großen und stark durchgrüntem Grundstücken.

Das Anwesen am Baudenhardtweg 8 betreibt nach eigenen Angaben eine kleine private Hühnerhaltung/Zucht. Eine immissionsschutzrechtlich relevante Geruchsbelästigung der geplanten Wohnnutzung wird jedoch nicht erwartet.

Die östlich angrenzenden Grundstücke Fl. Nrn. 2559 und 2562, Gemarkung Wassertrüdingen, werden landwirtschaftlich genutzt. Sie können über den im Geltungsbereich des BBP 49 gelegenen, und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg Fl. Nr. 2561, Gemarkung Wassertrüdingen, sowie über den in West-Ost-Richtung verlaufenden Flurweg, Teilfläche Fl. Nr. 2566, Gemarkung Wassertrüdingen, erreicht werden.

Sowohl das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als auch der Bayerische Bauernverband weisen in ihren Stellungnahmen zum BBP 49 darauf hin, dass die Erreichbarkeit der östlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet bleiben muss.

Die Anregung des Bayerischen Bauernverbandes, dass der Grünweg Fl. Nr. 2561, Gemarkung Wassertrüdingen, in voller Breite von gewünscht 4 m für moderne Arbeitsmaschinen auch weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung steht“ bleibt mit einem Hinweis auf alternative Zufahrtsmöglichkeiten zu den östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen unberücksichtigt.

Begründet wird dies gemäß den Beschlüssen des Stadtrats vom 05.04.2022 und 26.09.2022 und der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ wie folgt:

Rund 975 m² des insgesamt 1.293 m² großen Grundstücks Fl. Nr. 2561, Gemarkung Wassertrüdingen, sollen als Wohnbaufläche verkauft und entwickelt werden. Die übrigen Flächen sind als Ausgleichsfläche, Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsgrün festgesetzt und können zukünftig nicht mehr in der gewohnten Form als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

Der Stadtrat hat sich aus wirtschaftlichen Gründen zu den getroffenen Festsetzungen entschieden und weil gemäß städtebaulichem Konzept auf der Fl. Nr. 2561 ein überwiegend privater Grünstreifen entstehen soll, der das neue Baugebiet zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten abschirmt.

Die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Fl. Nrn. 2559 und 2562, Gemarkung Wassertrüdingen, eingeschränkt, bleibt über die öffentliche Fl. Nr. 2566, Gemarkung Wassertrüdingen, grundsätzlich gewährleistet.

Ein 50 cm breiter, im Osten der Fl. Nr. 2561, Gemarkung Wassertrüdingen, verlaufender Streifen verbleibt gemäß Beschluss des Stadtrats vom 05.04.2022 in öffentlicher Hand und ermöglicht die Bewirtschaftung der o.g. landwirtschaftlichen Flächen bis an deren westliche Grenze.

Bei einem Gespräch mit einem Pächter der angrenzenden Felder hat dieser bestätigt, dass auch ohne den Feldweg die Flächen bewirtschaftet werden können.

5.2 Verkehr

Straßen

Das Plangebiet ist über den Baudenhardtweg an das örtliche Straßennetz und das Stadtzentrum angebunden.

Eine Verkehrszählung und Geschwindigkeitsermittlung der gGKVS gemeinnützige Gesellschaft für Kriminalprävention und Verkehrssicherheit in der Zeit vom 22.09. bis 27.09.2021 ergab, dass durchschnittlich 631 Kfz den Baudenhardtweg befahren.

Vom Baudenhardtweg zweigen der nördlich des Plangebiets verlaufende Flurweg (Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen) und die bisher nur im westlichen Abschnitt ausgebaute Sudetenstraße ab.



Baudenhardtweg Richtung Stadtzentrum



Baudenhardtweg Richtung Norden

Vom Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, führt entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ein asphaltierter Stichweg (Fl. Nr. 2729, Gmkg. Wassertrüdingen) über den die Flurstücke Fl. Nr. 2728/1, 2728 und 2727, alle Gmkg. Wassertrüdingen, erschlossen sind.



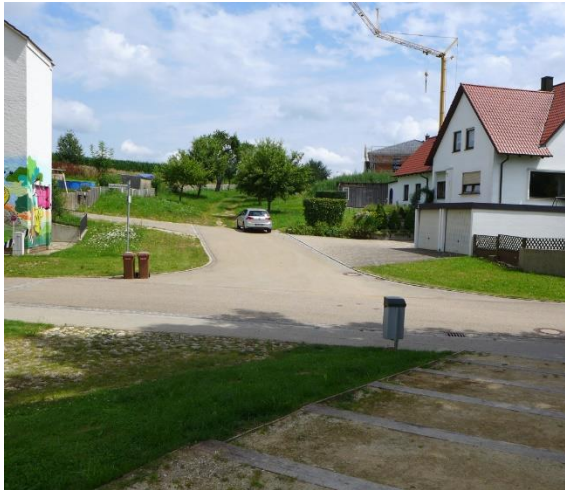
Flurweg Fl. Nr. 2560 Richtung Osten



Baudenhardtweg – Flurweg Fl. Nr. 2729

Über den westlichen, bereits befestigten Abschnitt der Sudetenstraße sind die Grundstücke Fl. Nr. 2295/5 und 2314, beide Gmkg. Wassertrüdingen, an den Baudenhardtweg erschlossen.

Nach Osten verläuft die Sudetenstraße als unbefestigter Flurweg zur Ansbacher Straße (St 2221).



Kreuzungspunkt Baudenhardtweg/Sudetenstraße



Sudetenstraße Richtung Osten



Wendeanlage am Ende des Schützenweges



Schützenweg Richtung Süden (Ortszentrum)

Fuß- und Radwege

Der Baudenhardtweg hat als Wanderweg 712 – Hesselberg, 22450 Erlebnis Hesselberg – Schloss Dennenlohe und 22451 Erlebnis Hesselberg – Sagenweg Wassertrüdingen sowie als Radweg 15309 des Landkreises Ansbach überörtliche Bedeutung.

Parallel zur Fahrbahn des Baudenhardtweges verläuft ein einseitiger Fußweg.

Eine Fußwegeverbindung aus dem Neubaugebiet Am Kapellfeld endet an der südlichen Grenze der Sudetenstraße.

Bus und Bahn

Bushaltestellen befinden sich in der Lentersheimer Straße südlich des Plangebietes.

Ca. 350 m entfernt ist die Haltestelle Volksschule, die von den Buslinien 825, 826, 827.1 und 829 bedient wird. In ca. 400 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Lentersheimer Straße, die von der Buslinie 827.1 angefahren wird.

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

Parken und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Baudenhardtweg (ca. 8 Stellplätze) und im Schützenweg (ca. 13 Stellplätze) etwa 140 m südlich des Plangebiets.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die oben beschriebenen öffentlichen Flächen und die dort vorhandenen Kanäle und Leitungen ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes grundsätzlich gewährleistet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die für die Ver- und Entsorgung zuständigen Träger um Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP 49 gebeten. Deren Hinweise und Anregungen werden im Folgenden wiedergeben und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der erforderlichen Erschließungsplanung berücksichtigt.

5.3.1 Strom und Erdgas

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas hat die Stadt Wassertrüdingen die **N-ERGIE Netz GmbH** um eine Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP 49 gebeten.

Diese verweist in ihrer Stellungnahme auf bestehende Leitungen des Unternehmens an der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets (Grundstücke Fl. Nrn. 2561, 2566 und 2736, alle Gmkg. Wassertrüdingen) und mögliche weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die die N-ERGIE Netz GmbH nicht zuständig ist und keine Auskunft geben kann³⁵.

Die im Bereich des Flurwegs (Fl. Nr. 2561, Gmkg. Wassertrüdingen) verlaufende **Kabeltrasse der N-ERGIE zwischen der bestehenden Mobilfunkanlage (Fl. Nr. 2736, Gemarkung Wassertrüdingen) und der Sudetenstraße (Fl. Nr. 2566, Gmkg. Wassertrüdingen)** soll nach Plänen der Stadt nach Möglichkeit verlegt werden, wenn der Flurweg aufgelöst und wie geplant als Wohnbauland verkauft werden soll.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich von einer **20 kV-Freileitung der N-ERGIE** überquert, in deren Verlauf ein **Baubeschränkungsbereich von 10,3 m beidseits der Leitungssachse** zu beachten ist.

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der N-ERGIE geprüft werden.

Darüber hinaus dürfen im Baubeschränkungsbereich der Freileitung Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen.

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Leitungsschutzzone werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

³⁵ N-ERGIE Netz GmbH: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. AWB02202141441. Nürnberg, 13.12.2021

Für die Leitungstrasse besteht eine **Bewuchsbeschränkung**. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Für die geplanten Wohngebietsflächen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Erdverlegung der vorhandenen Freileitungen vorgesehen.

Weil davon ausgegangen wird, dass bis spätestens zum Satzungsbeschluss über den BBP 49 eine Einigung mit der N-ERGIE über die von der Stadt Wassertrüdingen angestrebte Erdverlegung der vorhandenen Freileitung erzielt werden kann, wird - wie bereits im Vorentwurf des BBP 49 - auf eine Darstellung der Freileitung und der vom Versorgungsträger angegebenen Baubeschränkungsbereiche verzichtet.

Darüber hinaus weist die N-ERGIE Netz GmbH in ihrer Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

- Für die Erschließung des Baugebietes ist eine **Transformatorstation** erforderlich. Hierzu ist an der in der Stellungnahme gekennzeichneten Stelle eine Fläche von ca. 25 m² zu sichern. Auf der Kompaktstation kann kein Satteldach errichtet werden.
- Der **Beginn der Erschließung** ist der N-ERGIE Netz GmbH mindestens 12 Wochen mitzuteilen.
- Bezüglich der **Neugestaltung der Straßenbeleuchtungsanlage** wird die Stadt Wassertrüdingen gebeten, sich rechtzeitig mit der N-ERGIE Netz GmbH in Verbindung zu setzen.
- Sind keine Gehwege geplant, wird ein **Versorgungstreifen** von ca. 1,00 m Breite empfohlen.
- **Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen**, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein **Abstand** von 2,50 m einzuhalten.

5.3.2 Telekommunikation

Bestehende Telekommunikationslinien der **Telekom Deutschland GmbH** im Plangebiet wurden der Stadt Wassertrüdingen mit der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH zum Vorentwurf des BBP 49³⁶ übermittelt.

Danach verlaufen Telekommunikationsleitungen an der nordöstlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets (im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 2295/1, 2560, 2566 und 2729, alle Gemarkung Wassertrüdingen).

36 Deutsche Telekom Technik GmbH: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. W98164614, PTI 13, BB1, Francesca Santoro, T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de Nürnberg, 26.11.2021

Die im Grundstück Fl. Nr. 2295/1, Gmkg. Wassertrüdingen, verlaufende **Leitung zu den Anwesen Baudenhardtweg 6 (Fl. Nr. 2727, Gmkg. Wassertrüdingen) und Baudenhardtweg 8 (Fl. Nr. 2728, Gmkg. Wassertrüdingen)** soll nach Plänen der Stadt nach Möglichkeit verlegt werden, wenn Teile der Fl. Nr. 2295/1, Gmkg. Wassertrüdingen, als Wohnbaugrundstücke verkauft werden.

In ihrer Stellungnahme weist die Telekom außerdem auf folgende Punkte hin:

- Der **Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien** müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Telekom bittet, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die **Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets** erforderlich.
- Zum Zweck der Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder Ihnen bekannten **Maßnahmen Dritter** im Planbereich stattfinden werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass **Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen** im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende **Trassen** mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m **für die Unterbringung der Telekommunikationslinien** der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, sollten zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem **Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn** als zu belastende Fläche festgesetzt werden und für das Grundstück bzw. die Fläche die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.
- Mit Bezug auf das DigiNetzG wird die Stadt Wassertrüdingen gebeten, **mögliche Zahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Sparten-trägern**, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und die Telekom diesbezüglich frühzeitig zu Informieren.

5.3.3 Wasser / Abwasser / Abfall / Löschwasser

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung sind das Wasserwerk der Stadt Wassertrüdingen und der Zweckverband zur Wasserversorgung der Rastberg-Gruppe.

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Schriftliche Stellungnahmen zu bestehenden Anlagen im Plangebiet liegen bislang nicht vor.

Abwasserentsorgung

Zur Entwässerung des Plangebietes betreibt die Stadt Wassertrüdingen eine eigene Entwässerungseinrichtung.

Die Abwasserentsorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Auf die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes (Kapitel 6.4) wird verwiesen.

Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung im Plangebiet ist das Landratsamt Ansbach, Sachgebiet Abfallwirtschaft.

Die Abfallentsorgung ist grundsätzlich gewährleistet und soll über das bestehende und geplante Straßen- und Wegenetz erfolgen.

Löschwasser

Der Kreisbrandrat weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf³⁷ darauf hin, dass der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Plangebiet gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen ist. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zu Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- und Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min. sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehrmitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

37 Landratsamt Ansbach, Kreisbrandrat: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“, Dinkelsbühl, 18.12.2021

5.4 Baugrund

Als Grundlage für die weiteren Planungen „Am Südhang I“ hat die Stadt Wassertrüdingen eine Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung in Auftrag gegeben, in der sich die Gutachter auch zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken zu möglichen Gefahren aufgrund der im Baugebiet zu erwartenden Oberflächenversiegelungen äußern (Veränderungen der Böden im Bereich der westlichen und südlichen Anlieger, Oberflächenwasser)³⁸.

Das Gutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden ist dieser Begründung als Anlage angefügt. Darin heißt es u.a.:

„[...]“

Gründungsempfehlung Wohnbebauung

Für die geplante Wohnbebauung gilt zu beachten, dass oberflächennah z.T. weiche Böden anstehen, die nicht tragfähig sind. Hier wäre bei nicht unterkellerten Gebäuden ein Bodenaustausch I das Einbringen einer Tragschicht als Gründungsmaßnahme erforderlich.

Unterkellerte Gebäude mit einer Eingriffstiefe von 2,5 - 3,0 m unter GOK gründen anhand der Erkenntnisse der Erkundungsbohrungen im steifen bzw. halbfesten Tonboden. Dieser ist tragfähig und es wäre eine Schotterschicht von rd. 0,30 m zur gleichmäßigen Bettung ausreichend.

Die Vorhaltung einer offenen Wasserhaltung für die Ableitung von ggf. auftretendem Schichtwasser wird empfohlen (Pumpensumpf, Sickerschlitze). Bei der Ausführung von unterkellerten Gebäuden ist im Bereich der Gründungssohle zudem mit Fels (Sandstein) der Bodenklasse 6-7 zu rechnen.

Gemäß der Höhenlinienkarte der OK Sandstein (Anlage 1.2) ist im nördlichen Bereich (RKS 1/RS 1-DPH, RS 5-DPH, RKS 5) ab rd. 3,2 - 3,5 m unter GOK Festgestein (Homogenbereich X2: mittelharter bis harter Sandstein) zu erwarten.

Im mittleren Bereich des geplanten Baugebiets ist ab rd. 5,0 m unter GOK mit mürbem Sandstein des Homogenbereichs X1 zu rechnen. Bei RKS 6, RS 8-DPH und RS 9-DPH steht der mürbe bis mittelharte Sandstein bereits ab ca. 1,2 - 1,5 m unter GOK an.

Im Bereich entlang der östlichen Grenze des geplanten Baugebiets ist das anstehende, mürbe Festgestein ab rd. 6,2 m unter GOK zu erwarten.

Stellungnahme zum Thema „Bodenaktivität“ des Petitionsschreibens

Veränderungen der Böden im Bereich der westlichen und südlichen Anlieger

In einem Ausschnitt eines Petitionsschreibens mehrerer Anwohner und Anwohnerinnen wird die Befürchtung geäußert, dass mit der Oberflächenversiegelung des Baugebiets „Am Südhang I“ eine Austrocknung und damit eine Volumenreduzierung des lehmigen Erdreichs einhergehen würde und für Anlieger westlich und südlich des geplanten Baugebiets somit Schäden an Fundamenten sowie Kellern zu erwarten wären.

38 Vgl. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH: BG Baugebiet „Am Südhang I“ Wassertrüdingen. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung. Gunzenhausen, 10.02.2022

Gemäß der derzeit vorliegenden Planung (Planzeichnung Vorentwurf vom 19.10.2021) würde sich die Oberflächenversiegelung im geplanten Baugebiet auf Straßen, sonstige Verkehrsflächen sowie auf die Bebauung mit Wohngebäuden beschränken.

Zudem sind im Baugebiet ausreichend Grünflächen und für jedes Grundstück Freiflächen vorgesehen, so dass eine vollflächige Versiegelung der Oberfläche nicht gegeben ist. Bei den Erkundungsarbeiten wurden zudem bindige Schluff- und Tonböden erschlossen, die einen Durchlässigkeitsbeiwert $k_f \leq 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$ aufweisen.

Da eine Versickerung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser in diese Böden nicht bzw. nur sehr gering möglich ist, neigen diese zur Bildung von Staunässe bzw. zur Ausbildung von Schichtwasser.

Aufgrund dieses Sachverhalts sowie der nur teilweise geplanten Oberflächenversiegelung ist eine generelle Austrocknung und die damit einhergehende Volumenreduzierung des Erdreichs im Bereich der westlichen und südlichen Anlieger nicht zu erwarten.

Austrocknungen der Böden im Bereich der Fundamente und Keller können lediglich bei lokaler, geschlossener Oberflächenversiegelung (Bereich um die Bestandsgebäude herum) an den im Petitionsschreiben genannten Liegenschaften entstehen. Auch etwaige Gebäudedrainagen wirken nur in Nahbereich.

Aufgrund der Entfernung zu den geplanten Flächen im Baugebiet sind schadhafte Veränderungen der Böden und damit Beeinträchtigungen an Bestandsgebäuden im Bereich der westlichen und südlichen Anlieger auszuschließen.

Oberflächenwasser

Wie die Profilschnitte (Anlage 2) sowie die Höhenlinien in der derzeitigen Planung zeigen, fällt das Gelände im nördlichen Bereich des geplanten Baugebiets nach Nordwest, im mittleren Bereich nach Westen sowie im südlichen Bereich nach Süden ab.

Wie bereits vorhergehend genannt, ist gemäß der Planung von einer lediglich partiellen Versiegelung der Oberflächen auszugehen. Laut der Begründung zur Planzeichnung des Vorentwurfs vom 19.10.2021 soll eine Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet in die westlich gelegenen Klingenweiher erfolgen.

In einem darin enthaltenen Vorschlag wird zudem die kontrollierte Abgabe des Niederschlagswassers an die Kanalisation durch Sammlung in Zisternen auf den Grundstücken empfohlen.

Bei Ausführung von Rinnen bzw. Abläufen zur Fahrbahn ist deren Entwässerung gewährleistet, so dass ein Oberflächenabfluss auf den versiegelten Oberflächen in Richtung der Liegenschaften im südwestlichen Bereich (2728, 2728/1, 2295/4, 2295/5, 2295/7, 2293/3, 2314 und 2314/1) nicht gegeben wäre.

Querriegel im Kanal wären nur dann auszuführen, wenn im Zuge des Kanalbaus lokal Schichtwasser in den bindigen Böden auftreten sollte."

5.5 Vorbelastungen (Altlasten, Lärm, etc.)

5.5.1 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.

5.5.2 Sportlärm

Auf das Plangebiet kann Sportlärm von der nördlich angrenzenden Tennisanlage des MTC Wassertrüdingen einwirken.

Um sicherzustellen, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und für die geplante schützenswerte Bebauung die Anforderungen des § 50 BImSchG erfüllt sind, wurden Schalltechnische Untersuchungen³⁹ durchgeführt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Auf der nördlich angrenzenden Tennisanlage findet ein Tagbetrieb (außer gelegentliches Training auf den Plätzen 1 und 2 nach 22.00 Uhr) mit einer Nutzungsdauer größer 4 Stunden statt. Die durchgeführten Berechnungen ergaben, dass

- in der **morgendlichen Ruhezeit** (7.00 bis 9.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sonn- und Feiertage um mindestens **15,5 dB(A) unterschritten** werden,
- in der **mittäglichen Ruhezeit** (13.00 bis 15 Uhr) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sonn- und Feiertage um höchstens **2,3 dB(A) überschritten** werden,
- in der **abendlichen Ruhezeit** (20.00 bis 22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sonn- und Feiertage um höchstens **1,7 dB(A) überschritten** werden,
- **außerhalb der Ruhezeiten** die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sonn- und Feiertage um höchstens **1,7 dB(A) überschritten** werden,
- während der **Nachtzeit** die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sonn- und Feiertage um höchstens **11,0 dB(A) überschritten** werden und
- unzulässige Spitzenpegel nicht auftreten.

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm in einigen Bereichen des Plangebiets Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Auf Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen stehen dem Vorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen, sofern bei der Planung

³⁹ Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang I“ in der Stadt Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Altomünster, 20.09.2021

- grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung geachtet wird, d.h. schutzbedürftige Räume wie Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer an den lärmabgewandten Fassaden orientiert werden und
- nicht öffnbare, festverglaste Fenster in Verbindung mit mechanischer Belüftung installiert werden, wenn eine orientierende Grundrissgestaltung nicht möglich ist und nicht über unbelastete Fassadenseiten belüftet werden kann.

Die hierzu vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen sind bei Erstellung des BBP 49 zu berücksichtigen.

Gebietscharakter	Orientierungswert (OW)	
	Tag	Nacht
reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 (40) dB(A)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 (45) dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)	60 dB(A)	40 (45) dB(A)
Dorf-/Mischgebiet (MD/MI)	60 dB(A)	45 (50) dB(A)
Kern-/Gewerbegebiet (MK/GE)	65 dB(A)	50 (55) dB(A)
Friedhöfe, Kleingarten-, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Der höhere Wert für die Nacht () gilt für Verkehrslärm Die Nachtzeit dauert von 22:00 – 06:00 Uhr Hinweis: Die DIN sieht <u>keine</u> Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit vor;		

Abbildung 10: Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Quelle: Schalltechnische Untersuchungen)

Gebietscharakter	Immissionsrichtwert (IRW)			
	Tag	Ruhezeit	Ruhezeit (morgens)	Nacht
Kurgebiet, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)
allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
Kern-/ Dorf-/ Mischgebiet	60 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet	63 dB(A)	63 dB(A)	58 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
bei sog. seltenen Ereignissen (höchstens aber)	IRW + 10 (70 dB(A))	IRW + 10 (65 dB(A))	IRW + 10 (65 dB(A))	IRW + 10 (55 dB(A))
Ruhezeiten sind zu berücksichtigen: an Werktagen von 06:00 - 08:00 und 20:00 - 22:00 Uhr an Sonn-/Feiertagen von 07:00 - 09:00 und 13:00 - 15:00* und 20:00 - 22:00 Uhr * ab 4 Stunden Nutzung zwischen 09:00 und 20:00 Uhr				
einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. Schiedsrichterpfiffe, Jubel, Beifall) im Regelbetrieb: sollen gemäß § 2 Abs. 4 die IRW tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) bei seltenen Ereignissen: dürfen gemäß § 5 Abs. 5 die IRW tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.				
Bezugszeiten	Tagzeit		Nachtzeit	
Werktags	06:00 - 22:00 Uhr		22:00 - 06:00 Uhr	
Sonn-/ Feiertags	07:00 - 22:00 Uhr		22:00 - 07:00 Uhr	
Seltene Ereignisse	Ereignisse und Veranstaltungen gelten gemäß Anhang, Ziffer 1.5 als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten; unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.			
Beurteilungszeiten	außerhalb Ruhezeiten	in Ruhezeiten	Nachtzeit	
Werktags	12 h	je 2 h	1 h	
Sonn- u. Feiertags	9 h		lauteste Stunde	

Abbildung 11: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV (Quelle: Schalltechnische Untersuchungen⁴⁰)

40 Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang I“ in der Stadt Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach. Altomünster, 20.09.2021

5.5.3 Elektromagnetische Felder

An der nordöstlichen Grenze des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 2736, Gmkg. Wassertrüdingen, eine Mobilfunkanlage für die gemäß BEMFV (Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder) am 18.06.2019 eine Standortbescheinigung mit der Nummer 69011517 von der Bundesnetzagentur erteilt wurde⁴¹.

Vor dem Hintergrund, dass in einem Abstand von nur 20 m geplante Wohngebietsflächen festgesetzt werden sollen, wurde im Auftrag der Stadt Wassertrüdingen eine rechnerische Immissionsprognose für die von der Telefonica Germany GmbH Co. OHG betriebenen Mobilfunkanlage durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage angefügt ist⁴².

Im Ergebnis der Immissionsprognose wird selbst ein Ausbau der bestehenden Funkanlage als unbedenklich für die geplante Wohnbebauung eingestuft. Zusammenfassend führt der öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige aus:

„[...]“

- a. *An allen Positionen innerhalb des Gemeindegebietes werden die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten, d.h. die auf den jeweiligen Grenzwert bezogenen berechneten Summenimmissionen liegen deutlich unter 100 %. Im schlechtesten Fall bei der maximalen Anlagenauslastung und der betrieblich vorgesehenen Antennenneigung ergibt sich im direkten Nahbereich des Standortes die höchste Grenzwertausschöpfung an MP6 mit maximal 13,1%.*

Im nördlichen Wohnbereich ergibt sich in etwa 100 m Entfernung zu S1 ein lokales Maximum von 13% der zulässigen Gesamtimmission. An allen anderen südlich von S1 gelegenen Bereichen ist eine Grenzwertausschöpfung von unter 10% festgestellt worden.

- b. *Ein permanenter Aufenthalt, auch an allen sensiblen Orten wie Wohnräumen, Schulen oder Kinderzimmern, ist somit möglich. Besondere metallische Abschirmmaßnahmen für Wohnräume oder öffentliche Gebäude sind nach den derzeitigen gesetzlichen Regelungen nicht erforderlich.*
- c. *An Positionen an denen eine Abschattung durch Gebäude vorliegt, ist zu erwarten, dass sich im Rahmen einer möglichen Nachhermessung deutlich geringere Werte der Immission ergeben. Die Messergebnisse ergeben sich in diesen Fällen nicht durch eine direkte Einstrahlung, sondern durch Reflektions- und Beugungseffekte an anderen Gebäuden.*

Hinweis:

Bei einem Normalbetrieb der Mobilfunkanlagen ist die tatsächlich vorhandene Funkimmission niedriger, da nicht gleichzeitig alle Teilnehmer einen Funkkontakt anfordern und bei gutem Funkkontakt die Sendeleistung automatisch reduziert wird. Der tagesaktuelle Mittelwert liegt daher noch unterhalb der für die Prognose angenommenen maximalen Anlagenauslastung.

41 <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html>

42 Dipl. Ing. Rainer Modt, Ingenieurbüro für technische Dienstleitung und Immissionsschutz: Kurzfassung der Ergebnisse einer rechnerischen Immissionsprognose im Bereich der Stadt Wassertrüdingen in 2021. Germering, November 2021

Fazit:

Bedingt durch die Lage des Standortes als auch durch die Richtung der Abstrahlsektoren ergeben sich für die prozentuale Ausschöpfung der Grenzwerte moderate bis geringe Werte. Basierend auf der großflächigen Prognose für die künftige Immissionsverteilung als auch der Einzelergebnisse kann der Anlagenausbau als unbedenklich eingestuft werden."

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich der Stadtrat entgegen der Anregungen einzelner Bürgerinnen und Bürger entschieden, keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich einer Verlegung der bestehenden Mobilfunkanlage anzustellen.

In der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ heißt es dazu:

Im Ergebnis der vorliegenden Prognose zu Funkimmissionen werden auch bei einem Anlagenausbau die von der Mobilfunkanlage ausgehenden Emissionen als unbedenklich eingestuft.

Die mit einer Verlegung des Funkstandorts verbundenen hohen Kosten sollen vermieden werden. In der Abwägungstabelle vom 21.03.2022 wird außerdem darauf verwiesen, dass in Wassertrüdingen Funkstandorte selbst auf Wohngebäuden situiert sind.

Eine leistungsstarke, stabile und flächendeckend verfügbare Mobilfunkversorgung – zu der der bestehende Mobilfunkstandort beiträgt – werden als wichtiger Faktor bei der Sicherung gleichwertige Lebensverhältnisse und wichtiger Faktor für den Wirtschaftsstandort Wassertrüdingen gesehen.

Auch weil keine Pläne des Anlagenbetreibers bekannt sind, den Standort zu verlegen oder aufzugeben und auch bei Realisierung des Wohngebietes „Am Südhang I“ ein Ausbau der Mobilfunkstation möglich wäre, besteht für die Stadt Wassertrüdingen kein Anlass, die Möglichkeiten einer Verlegung der Anlage zu prüfen.

5.5.4 Petition zur Straßenführung der Sudetenstraße

In einer der Stadt Wassertrüdingen am 25.09.2021 übergebenen Petition heißt es:

„Wenn, wie vorgesehen, der Verkehr aus dem Baugebiet "Weinberg I" über den Baudenhardtweg und Lentersheimer Straße geführt wird, entstehen sehr große Beeinträchtigungen für das Naherholungsgebiet "Klingenweiher Park", dem ein großer Kinderspielfeld, der von der Straße aus nicht einsehbar ist und direkt an dieser liegt, zugehörig ist. Schon jetzt ist der Baudenhardtweg obwohl auf 30 km/h beschränkt als „Rennstrecke“ in der Stadt bekannt! Es erhöht sich die Gefahr eines Verkehrsunfalls mit Kindern um ein Vielfaches!

Der unmittelbar anliegende Friedhof würde durch das höhere Verkehrsaufkommen seine angemessene "Friedhofsruhe" verlieren und zugleich ist hier auch ein großes Risiko eines Verkehrsunfalls mit Besuchern des Friedhofes gegeben.

ACHTUNG: Direkt anliegend an der Lentersheimer Straße liegt der Grund- und Mittelschulkomplex von Wassertrüdingen. Hier würde die jetzt schon kritische Situation zwischen Verkehr und Schülern nochmals wesentlich verschärft werden."

Stadt, Stadtrat und Planungsbüro werden deshalb aufgefordert, das durch das neue Baugebiet entstehende höhere Verkehrsaufkommen über die Ansbacher Straße abzuführen.

Zwischenzeitlich wurde die Münchener Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH mit einer Verkehrsbegutachtung für die Gesamtstadt Wassertrüdingen beauftragt und hat sich vorab in einer Kurzstellungnahme auch zu Auswirkungen des voraussichtlichen zusätzlichen Kfz-Verkehrs geäußert, der durch die Realisierung des geplanten Baugebiets „Am Südhang I“ verbunden ist⁴³.

Darin wird die Einschätzung von Topos team, dass es durch das geplante Baugebiet „Am Südhang I“ im Baudenhardtweg bei einer aktuellen Verkehrsbelastung von rund 600 Fahrzeugen am Tag zu maximal einer Verdoppelung des Verkehrs kommen wird, als „durchaus realistisch“ geteilt. Weiter heißt es in der Kurzstellungnahme vom 03.03.2022:

„Es wird darauf verwiesen, dass die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nach Zeichen 325 StVO (wie z. B. im Schobdacher Weg) bis zu einer Tagesverkehrsmenge von 1.500 möglich ist.

Berücksichtigt man zusätzlich auch noch, dass ein Teil des Ziel-/Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet auch direkt über den Kreisverkehr auf die Staatsstraße abfließt, wird es zu einer reduzierten Mehrbelastung im Baudenhardtweg kommen.

Wie groß die Anteile des ab- und zufließenden Ziel-/Quellverkehrs über den Baudenhardtweg bzw. über die Staatsstraße 2221 sind, kann derzeit aufgrund fehlender aktueller Verkehrsdaten nicht sicher abgeschätzt werden.

Von einer groben Schätzung ausgehend, u.a. auf der Verkehrsbefragung von 2000 beruhend, deutet einiges darauf hin, dass der Ziel-/Quellverkehr von/nach Norden (Ansbach, Gunzenhausen usw.) bei ungefähr 40% liegt.

Sollten im weiteren Verlauf der Planung detailliertere Daten benötigt werden, so können diese nach der Aktualisierung im Frühjahr 2022 vorgelegt werden. Im Rahmen einer derartigen Stellungnahme lassen sich auch präzisere Werte für den zu erwartenden Schwerverkehr sowie die Tag-/Nachtanteile ermitteln.“

Die Kurzstellungnahme der Stadt-Land-Verkehr GmbH ist dieser Begründung als Anlage angefügt.

Weitere Planungen und Abstimmungen zum Ausbau des Flurwegs Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, sollen gemäß Beschluss des Stadtrats von 26.09.2022 bei Bedarf erfolgen. Eine Einbeziehung des östlichen Abschnitts der Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, in den Geltungsbereich des BBP 49 erfolgt nicht.

In der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ heißt es dazu:

Derzeit wird ein vollständiger Ausbau des Weges Fl. Nr. 2560, Gemarkung Wassertrüdingen, in Richtung des Kreisverkehrsplatzes an der Ansbacher Straße (Staatsstraße St 2261) für nicht erforderlich gehalten, weil sich der zusätzliche Kfz-Verkehr aus dem neuen Wohnbaugebiet nach Einschätzung von Topos team und der Stadt-Land-Verkehr GmbH auf maximal 660 Fahrten am Tag beschränken wird und dieser sowohl über den o.g. Flurweg als auch über den Baudenhardtweg abgeleitet werden kann.

Gegen einen vollständigen Ausbau des Flurweges und dessen Einbeziehung in einen verbindlichen Bauleitplan haben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum BBP 49 auch die damit verbundenen hohen Kosten und Umweltauswirkungen gesprochen, dass für einen Ausbau voraussichtlich weiterer Grunderwerb getätigt werden muss, die Verfügbarkeit zusätzlicher Flächen nicht geklärt ist und dass keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen werden sollen, für die derzeit kein Bedarf nachgewiesen werden kann.

43 Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Bebauungsplan Südhang I, Stadt Wassertrüdingen. Kurzstellungnahme. München, 03.03.2022

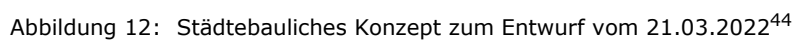
Die Stadt Wassertrüdingen hat die Stadt-Land-Verkehr GmbH Ende 2021 mit einem Verkehrsgutachten beauftragt, das die derzeitige Belastung wichtiger Straßen im Stadtgebiet und Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Wassertrüdingen genauer beleuchtet. In diesem Zusammenhang werden auch die verkehrliche Situation im Umfeld Baugebietes „Am Südhang I“ und Auswirkungen des mit dessen Realisierung verbundenen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen weiter untersucht. Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen wird davon ausgegangen, dass es durch das neue Baugebiet zu keinen unzulässigen Belastungen bestehender Straßen und daran angrenzender Nutzungen kommt.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Um sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung der Wohnbauflächen „Am Südhang“ in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erörtern, wurden für das Plangebiet zunächst zwei Varianten eines Städtebaulichen Konzeptes entwickelt, die in öffentlicher Sitzung des Stadtrats Wassertrüdingen am 28.06.2021 vorgestellt und beraten wurden.

Im Ergebnis der Junisitzung 2021 wurde ein drittes städtebauliches Konzept erstellt, das – ebenfalls in öffentlicher Sitzung des Stadtrats – am 27.09.2021 vorgestellt wurde und als Vorzugsvariante die Grundlage für den Vorentwurf des BBP 49 gebildet hat.

Nach Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde gegenüber dem Städtebaulichen Konzept vom September 2021 die innere Erschließung des Plangebietes dahingehend geändert, dass die ursprüngliche Ringstraße B im westlichen Bereich jeweils in einem Wendehammer endet und der westliche Nordsüdast damit entfällt.



Seite 61 von 102

6.1 Nutzung und Baustruktur

Das Plangebiet soll wie die angrenzenden Bauflächen und entsprechend der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans vornehmlich dem Wohnen dienen.

Um zusätzlichen Flächenverbrauch zu reduzieren wird von den im vorbereitenden Bauleitplan dargestellten und bereits genehmigten Wohnbauflächen „Am Südhang“ nur rund ein Drittel in Anspruch genommen. Möglichkeiten, das Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Osten und Nordosten zu erweitern bleiben erhalten.

Um unterschiedliche, bezahlbare Wohnformen und Wohnungsgrößen anbieten zu können, sieht das Städtebauliche Konzepts eine Mischung von Mehrfamiliengebäuden, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern vor.



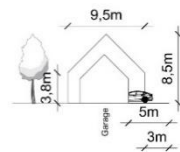
Abbildung 13: Schwarzplan

Als Lärmschutz vor den von der Tennisanlage ausgehenden Emissionen soll eine geschlossene Riegelbebauung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes geschaffen werden. Für die Grundstücke dort liegen Anfragen zur Errichtung von Mehrfamiliengebäuden mit Penthaus Wohnungen vor.

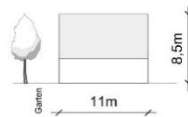
Entlang der östlichen Grenze wird eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgeschlagen, auf allen übrigen Grundstücken soll die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Vorschläge Gebäudetypologien

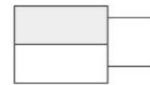
Einfamilienhäuser Schemaschnitt vorne



Seitenansicht



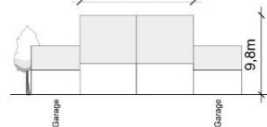
Dachaufsicht



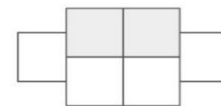
Doppelhäuser Schemaschnitt vorne



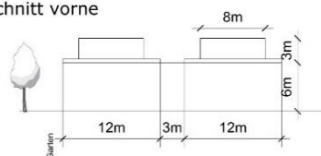
Seitenansicht



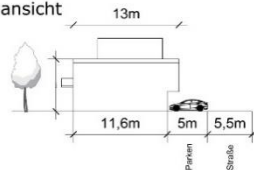
Dachaufsicht



Mehrfamilienhäuser Schemaschnitt vorne



Seitenansicht



Dachaufsicht

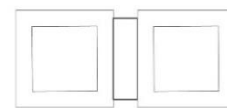


Abbildung 14: Vorgeschlagene Gebäudetypologien

Die Gebäude sind nach Südosten, Süden oder Südwesten ausgerichtet, um die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik zu ermöglichen. Auf jedem Grundstück verbleiben nach Westen, Südwesten und/oder Süden ausreichend besonnte Freiflächen.

Für Einzel- und Doppelhäuser sollen – angepasst an die bestehende Wohnbebauung im Westen und Süden maximal II Vollgeschosse zugelassen werden, wobei das II. Vollgeschoss nicht zwingend als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.

Die Mehrzahl der Einfamilien- bzw. Doppelhausgrundstücke umfasst eine Fläche von 400 m² bis 600 m². Dies entspricht der Nachfrage und dem Wunsch der Stadt Wassertrüdingen, diese Nachfrage zu decken.

Für den Bau von Mehrfamilienhäusern stehen im Norden des Planbereichs ca. 4.300 m² Grundstücksfläche zur Verfügung. Und entlang der Sudetenstraße ca. 1.700 m², die bei Bedarf erweitert werden können, wenn an dieser Stelle ein größeres Wohnprojekt z.B. für Senioren verwirklicht werden soll.

Nach überschlägiger Ermittlung könnten bei Umsetzung dieses Konzeptes mindestens 96 neue Wohneinheiten (WE) „Am Südhang I“ entstehen und eine Brutto-Wohnungsdichte von rund 21 WE/ha erreicht werden.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Brutto-Wohnungsdichte in Gebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern liegt bei 17 bis maximal 18 ha⁴⁵, in ländlichen Gemeinden häufig noch deutlich darunter.

45 Vgl. Prinz, Dieter: Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart 1999

Wohneinheiten

7 Mehrfamilienhäuser	42 WE
34 Einfamilienhäuser	34 WE
10 Doppelhäuser	20 WE
Gesamt	96 WE
	ca. 21 WE/ha

Baugrundstücke:

Gesamt: 46 Grundstücke

400 m ² bis 499 m ²	16 Grundstücke
500 m ² bis 599 m ²	12 Grundstücke
600 m ² bis 799 m ²	11 Grundstücke
800 m ² bis 1.000 m ²	5 Grundstücke
1.727 m ²	1 Grundstück
4.379 m ²	1 Grundstück

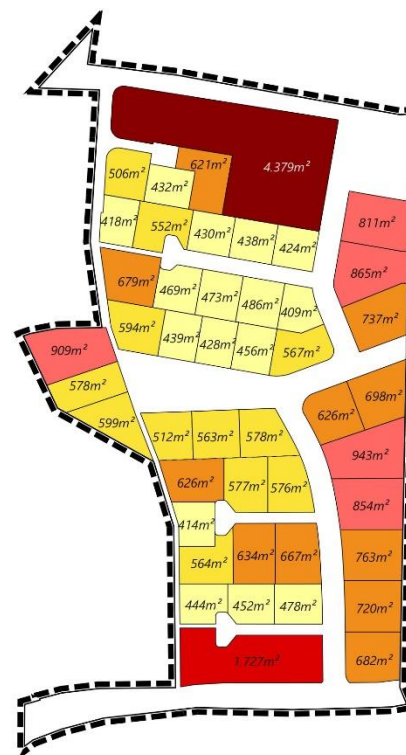


Abbildung 15: Wohneinheiten und Grundstücksgrößen

6.2 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Der erste Bauabschnitt der Wohnbauflächen am Südhang soll von Norden und Süden erschlossen und über einen **Ausbau des Flurwegs Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen**, und den **Ausbau der Sudetenstraße bis zum Baudenhardtweg** an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden.

Nach Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2022 soll eine Verbindung von der Fl. Nr. 2560 zum Kreisel an der Ansbacher Straße schnellstmöglich ausgebaut werden. Zur Erschließung des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplangebietes werden ein Ausbau des Flurweges bis zum Kreisverkehrsplatz und eine Erweiterung des Geltungsbereichs des BBP 49 um die dazu erforderlichen Flächen für nicht zwingend erforderlich gehalten (siehe Kap. 5.5.4).

Für den ausgebauten Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, in Richtung Baudenhardtweg und die ausgebauten Sudetenstraße sind ein Straßenquerschnitt von 5,5 m und ein einseitiger 1,8 m breiter Fußweg geplant.

Zur inneren Erschließung der Bauflächen „Am Südhang I“ schlägt das städtebauliche Konzept eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende **Haupteerschließung A**, im zentralen Bereich zwei **Wohnstraßen B** und im südlichen Bereich zwei **Wohnwege** vor, die jeweils auf 5,5 m Breite ausgebaut werden sollen, um den Begegnungsverkehr von zwei Pkw zu ermöglichen.

Für die **Haupteerschließung A** wird ein insgesamt 11,30 m breiter Querschnitt vorgeschlagen, innerhalb dessen ein Fußweg und ein Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen geplant sind. Gehweg und Grünstreifen sind von der Fahrbahn getrennt (Trennungsprinzip).

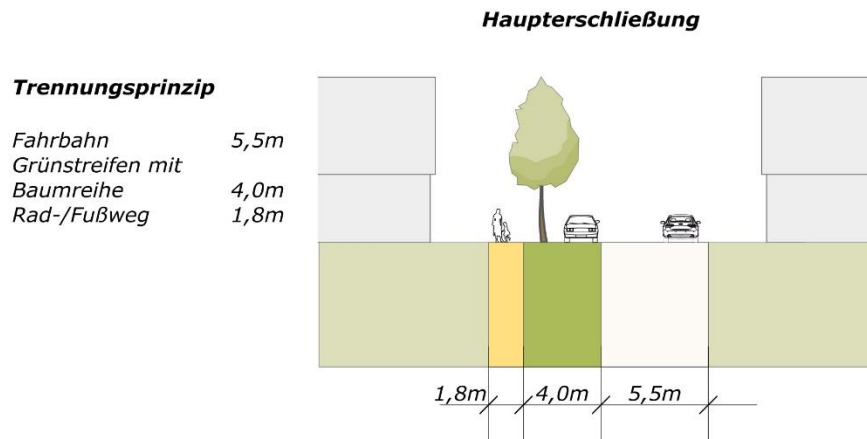


Abbildung 16: Schemaschnitt Haupteerschließungsstraße A

Die Bauflächen im zentralen Bereich des Plangebiets sind über zwei **Wohnstraßen B** erschlossen, die im Mischungsprinzip mit 5,5 m breiter Fahrbahn gestaltet werden sollen. An deren Ende befindet sich eine Wendeanlage, die zum Aufenthalt und Spielen bzw. als Quartiersplatz genutzt werden kann.

Parallel zur nördlichen Wohnstraße B ist zusätzlich ein Multifunktionsstreifen zum Parken und Anpflanzen von Straßenbäumen geplant. Deren Querschnitt beträgt bis zu 8,0 m.

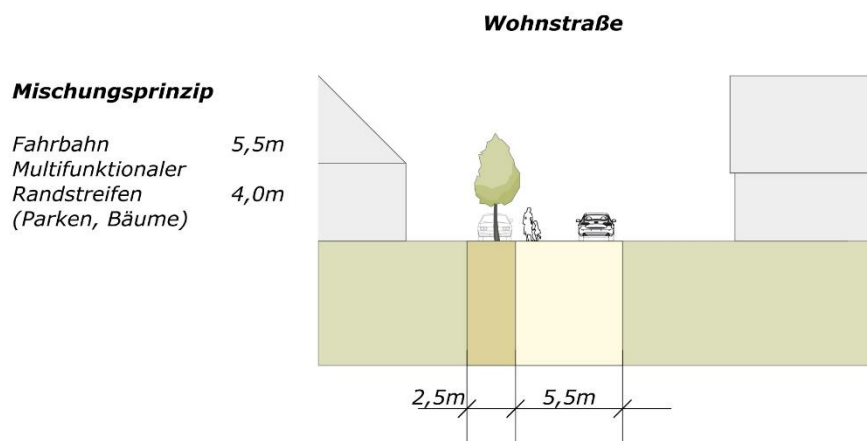


Abbildung 17: Schemaschnitt Wohnstraße B

Vorgeschlagen wird, die Wohnstraßen um die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Wohngebiets als verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) auszuweisen, um deutlich zu machen, dass hier dem Aufenthalt im öffentlichen Raum eine stärkere Funktion zugeordnet wird als dem Kfz-Verkehr.

Die Bauflächen südlich des öffentlichen Zentrums werden über zwei Wohnwege erschlossen, an deren Ende sich eine Wendeanlage befindet, die zum Aufenthalt und zum Spielen genutzt werden kann.

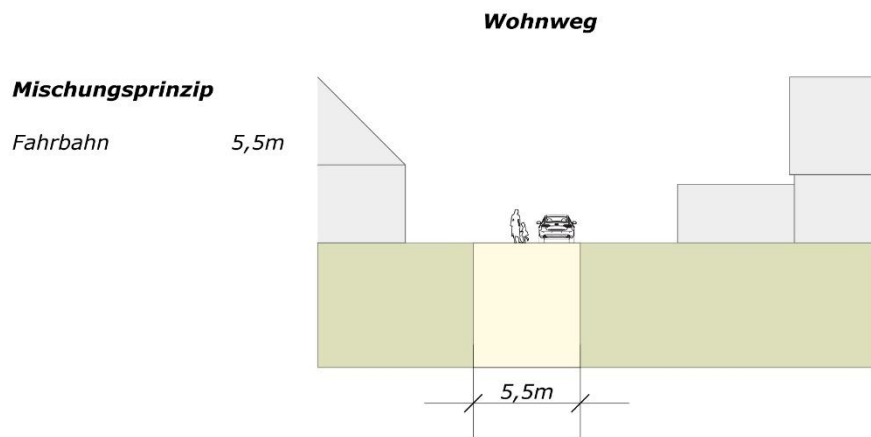


Abbildung 18: Schemaschnitt Wohnweg (Stichstraße)

Zur Erschließung der Einzelhausgrundstücke im Nordwesten des Plangebietes sind auf einer Länge von rund 30 m ein Ausbau des bestehenden Asphaltweges Fl. Nr. 2729, Gmkg. Wassertrüdingen, von derzeit ca. 3,3 m auf 4,75 m und ein Abzweig nach Osten vorgesehen, der nach etwa 20 m in einer kleinen Wendeanlage für Pkw endet.

Die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken Fl. Nrn. 2728/1, 2728 und 2727, alle Gmkg. Wassertrüdingen, bleiben bis auf geringe Erweiterungen ggf. Sanierungen der bereits bestehenden, asphaltierten Fahrbahnen unverändert.

Auch diese Verkehrsflächen können aufgrund der voraussichtlich geringen Verkehrsbelastung als Mischverkehrsflächen gestaltet werden.

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.

Pro Doppelhaus ist je eine Doppelgarage mit mindestens 5 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Somit stehen für jede Doppelhaushälfte 2 Stellplätze zur Verfügung. Bei einer Ausführung der Doppelgarage als Duplexparker erhöht sich die Anzahl der Stellplätze dementsprechend auf 3 pro Doppelhaushälfte.

Für die Mehrfamilienhäuser im Süden stehen mindestens 16 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung.

Um die nördliche Mehrfamilienhausbebauung als geschlossenen Lärmriegel auszuführen, sollen die Grenzabstände zwischen den Wohngebäuden durch Garagen geschlossen werden.

Zusätzlich sind 24 ebenerdige Stellplätze entlang der nördlichen Erschließungsstraße vorgesehen. Somit stehen mindestens 33 Stellplätze zur Verfügung.

Um den Anteil ebenerdiger Stellplätze, Garagen und Carports zu verringern und mehr für die Menschen nutzbare Freiflächen zu erhalten, wird für die Mehrfamilienbebauung im Norden die Errichtung einer Tiefgarage angeregt.

Insgesamt werden im öffentlichen Straßenraum bis zu 45 öffentliche Besucherstellplätze vorgeschlagen. Diese sind mit einer Größe von 2,0 x 6 m längs der Haupteerschließungsstraße bzw. der Wohnstraße B und mit 2,5 x 5 m senkrecht zur Hauptstraße im nördlichen Bereich geplant.

Fuß- und Radwege

Um den Kfz-Verkehr und damit Flächenversiegelungen, Emissionen und Kosten zu reduzieren, sollen die Nähe zum Stadtzentrum und zu wichtigen Versorgungseinrichtungen genutzt und vorhandene Wegeverbindungen ausgebaut und ergänzt werden.

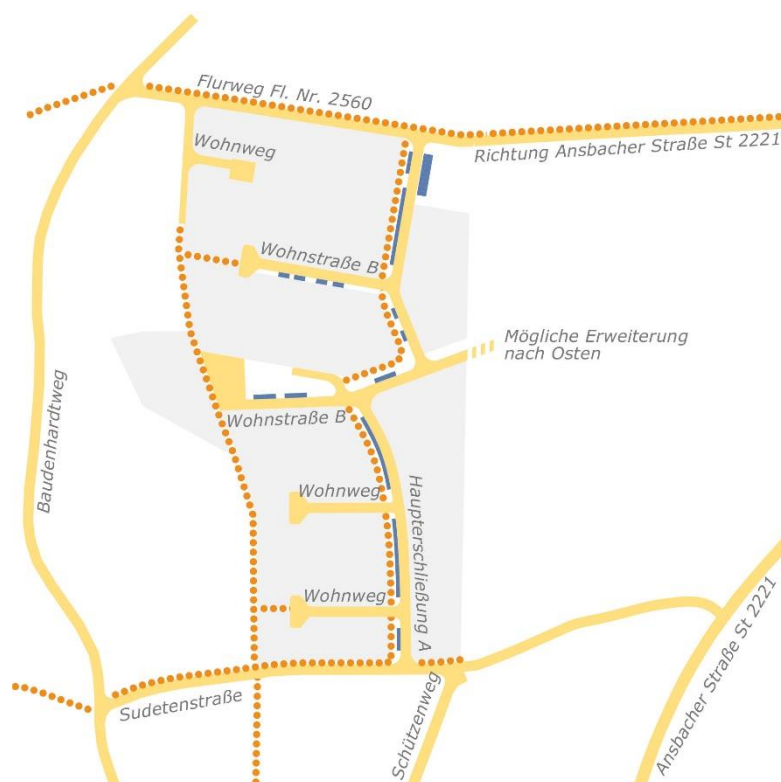


Abbildung 19: Erschließungskonzept

Parallel zur Sudetenstraße, zum Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, und zur Haupteerschließungsstraße A sind separate Wege mit einer Mindestbreite von 1,8 m geplant.

Der Fuß- und Radweg aus dem Baugebiet „Am Kapellweg“ wird entlang der westlichen Grenze des Baugebiets bis zum bestehenden Stichweg Fl. Nr. 2729, Gmkg. Wassertrüdingen, verlängert, so dass zwei parallel verlaufende Wegeverbindungen entstehen, die durch drei Querverbindungen in Ost-West-Richtung ergänzt werden.

Dies ermöglicht Fußgängern und Radfahrern, das neue Baugebiet auf kurzen Wegen zu erreichen und zu durchqueren und soll einen Anreiz schaffen, den Pkw einmal öfter stehen zu lassen.

6.3 Strom, Wasser, Telekommunikation

Das Plangebiet soll an die bestehende Strom- und Wasserversorgung angeschlossen werden.

Bestehende Telekommunikationslinien können ausgebaut werden.

Alle hierzu erforderlichen Leitungen sollen innerhalb öffentlicher Straßen- und Wege verlegt werden. Die hierzu vorgeschlagenen Querschnitte sind ausreichend dimensioniert.

Die das Plangebiet querende 20 kV-Freileitung soll auf Wunsch der Stadt Wassertrüdingen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger abgebaut und verkabelt werden (siehe Kapitel 5.3.1).

6.4 Entwässerung

Das geplante Baugebiet „Am Südhang I“ soll im Trennsystem entwässert werden. Hierzu wird eine Erschließungsplanung durchgeführt, die entsprechend der gesetzlichen Vorgaben mit den dafür zuständigen Behörden, z.B. dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach, abgestimmt werden muss.

Schmutzwasser soll entsprechend der Vorabstimmungen mit dem Ingenieurbüro Heller GmbH aus Herrieden in einem eigenen neuen Kanal in der Sudetenstraße gesammelt und im Bereich Baudenhardtweg der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden⁴⁶.

Bei einer hydraulischen Überrechnung des Kanalnetzes von Wassertrüdingen für einen 5-jährlichen Bemessungsregen wurden hierzu keine nennenswerten Überlastungen in der Abwasserschiene für das Baugebiet „Am Südhang“ festgestellt.

Da die zusätzliche Belastung mit Schmutzwasser aus einem Wohngebiet erfahrungsgemäß sehr gering ist, ist diese zusätzliche hydraulische Belastung nach Aussage der Fachingenieure vernachlässigbar. Die zusätzliche Belastung beträgt in der Spitzenstunde 5l/s, bei einer Leistungsfähigkeit eines Mischwasserkanals DN 300, (Kleinster Durchmesser) von ca. 100 l/s. Das sind maximal 5% der Leistungsfähigkeit.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Gebiet versickert oder auf privaten Grundstücken gesammelt werden.

Hierzu sind fast 10% des Baugebiets als öffentliche Grün- oder Ausgleichsfläche geplant und die zulässigen Grundflächenzahlen begrenzt.

⁴⁶ Vgl. Ingenieurbüro Heller GmbH: Kurzbeschreibung zur geplanten Entwässerung des Baugebiets „Am Südhang I“. e-mail von Willi.Heller@ib-heller.de. Herrieden, 05.02.2022

Darüber hinaus ist vorgesehen

- private Wege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen,
- auf jedem Baugrundstück unverschmutztes Niederschlagswasser in einer Zisterne mit integriertem Drosselungssystem zu sammeln und
- Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

Unverschmutztes Regenwasser, das nicht versickert oder auf den privaten Grundstücken gehalten werden kann, wird über neue, ausreichend dimensionierte Regenwasserkanäle zunächst dem Klingenweiher zugeführt, dort bei Bedarf zurück gehalten/gedrosselt und schadlos weiter nach Süden abgeleitet.

6.5 Immissionsschutz

Um die geplante Wohnbebauung im Norden vor Sportlärm aus der angrenzenden Tennisportanlage zu schützen, schlägt das Städtebauliche Konzept eine geschlossene Riegelbebauung aus Mehrfamilienhäusern vor. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchungen müssen dabei die Nebengebäude zwischen den Wohngebäuden eine Mindesthöhe von 5,0 m über Rohfußboden aufweisen.

Die Flächen rund um die Mobilfunkanlage sind in einem Abstand von mindestens 25 m von Bebauung freigehalten. Sie sollen als Grünfläche in Form einer naturnahen Obstwiese gestaltet und als Ausgleichsfläche vorgeschlagen werden.

6.6 Grünordnung

Blühstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsachse des neuen Wohngebiets wird durch einen durchgängigen ca. 4 m breiten baumbestandenen Grünstreifen markiert, der durch seine naturnahe und blütenreiche Gestaltung einen Beitrag zur Biodiversität leisten soll (Nahrungsangebot für Insekten). Durch die Pflanzung von einheimischen hitzebeständigen Baumarten soll der Straßenraum gegliedert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden.

Öffentliche Grünflächen

Die ca. 650 m² große öffentliche Grünfläche im Zentrum des Plangebiets bildet das neue öffentliche Zentrum des neuen Wohngebiets und soll als Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Bewohner dienen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche (ca. 770 m²) befindet sich im nordöstlichen Bereich des Baugebiets unterhalb der Mobilfunkanlage. Diese soll als naturnahe Obstwiese mit heimischen Gehölzen gestaltet und als Ausgleichsfläche vorgeschlagen werden.

Obstbäume entlang der Sudetenstraße

Die als Biotop kartierten Obstbäume entlang der Sudetenstraße an der südlichen Grenze des Plangebiets sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die aufgrund des Straßenausbaus zu fällenden Bäumen sollen durch neue Obstbäume ersetzt werden und so der ortsbildprägende Grünstreifen zwischen dem neuen und den bestehenden Wohngebieten am Schützenweg und am Kapellfeld erhalten bleiben.

Private Grünflächen

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird ein mindestens 3 m breiter privater Grünstreifen als Übergang in die freie Landschaft vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Standorte der Ein- und Mehrfamilien- sowie Doppelhäuser wurden so gewählt, dass großzügige möglichst zusammenhängende und ausreichend besonnte Freiflächen auf den Baugrundstücken verbleiben. Dies mindert die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.



Abbildung 20: Grünkonzept

7 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB folgende Festsetzungen vorgesehen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung entspricht der vorgeschriebenen Art der baulichen Nutzung für die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete Am Kapellfeld und am Schützenweg.

Gemäß dem vorgeschlagenen Maß der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise wird dabei zwischen den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 unterschieden.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen nicht errichtet werden, um zusätzlichen Verkehr und Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanter Wohnnutzungen zu reduzieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilgebieten WA 1 bis WA 3 soll durch die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl), einer GFZ (Geschoßflächenzahl) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe ($WH_{max.}$) bestimmt werden.

Ziel ist es, die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allen Teilgebieten einzuhalten.

Für das Teilgebiet WA 1 (nur Einzelhäuser) bedeutet das eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

Im WA 2 (dort sollen auf relativ großen Grundstücken auch Doppelhäuser zugelassen werden) wird eine Reduzierung der GRZ auf 0,35 und der GFZ auf 0,7 vorgeschlagen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern.

Im WA 1 und WA 2 sollen Gebäude mit maximal II Vollgeschossen und einer Wandhöhe ($WH_{max.}$) von maximal 6,5 m zugelassen werden, angepasst an die Bebauung in der näheren Umgebung.

Um im Norden und Süden des Plangebietes eine höhere bauliche Verdichtung zu erreichen, sollen dort Mehrfamilienhäusern mit maximal III Vollgeschossen zugelassen. Die GFZ soll dort auf 1,2 erhöht und eine Wandhöhe von bis zu 9,5 m zugelassen werden.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ebenfalls als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.

Garagen und Nebengebäude sollen sich den Hauptgebäuden unterordnen. Deren Wandhöhe wird deshalb auf 3,5 m begrenzt.

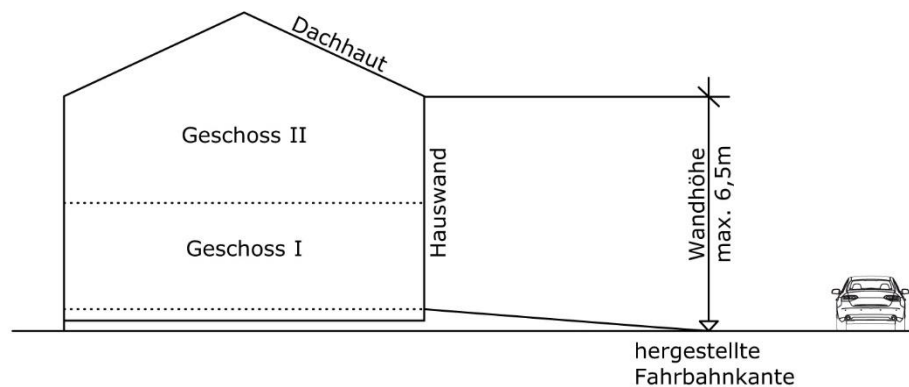


Abbildung 21: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 1 und WA 2

Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnkante auf der Zugangsseite der Gebäude.

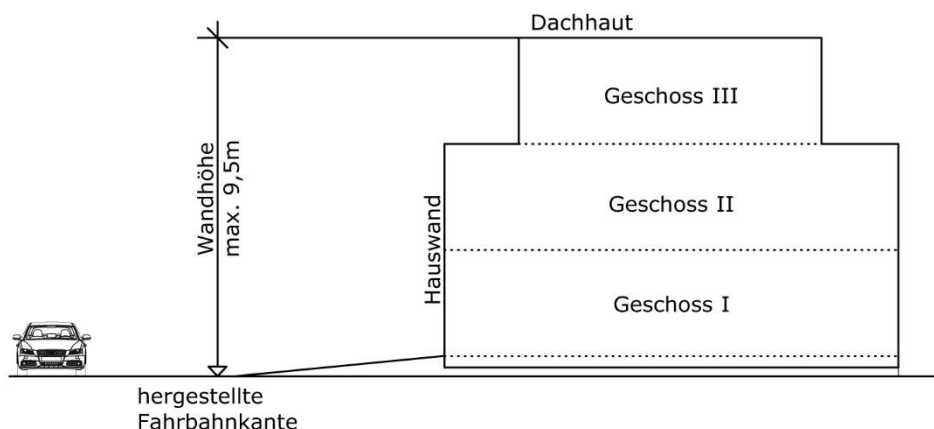


Abbildung 22: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung im WA 3

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die bestehende Bebauung und die topographischen Verhältnisse, auf die in der Planzeichnung durch Darstellung der bestehenden Höhenschichtlinien in m ü. NN hingewiesen wird.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im geplanten Einfamilienhausgebiet WA 1 sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, während im WA 2 auch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht werden soll.

Für beide Teilgebiete ist die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO geplant. Das bedeutet, dass ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m errichtet werden dürfen. Auch dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung im Schützenweg und Am Kapellfeld.

Für das geplante Teilgebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Hier darf abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die Länge der Gebäude über 50 m betragen, um durch Hauptgebäude und Zwischenbauten einen geschlossenen Lärmschutzriegel errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen bestimmt werden, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden sollen.

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so gewählt, dass sie Bauherren und Architekten Spielraum bei der Anordnung der Baukörper auf dem einzelnen Baugrundstück bieten und gleichzeitig gewährleisten, dass der Straßenraum gefasst und möglichst südausgerichtete besonnte Freiflächen verbleiben.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche soll im WA 1 auf 13 bis 16 m, im WA 2 auf 15 m und im WA 3 auf 16 bis 17,5 m begrenzt werden.

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

7.4 Flächen für Nebenanlagen

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und die städtebauliche Ordnung soll die Gesamtnutzfläche von Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 25m² begrenzt werden.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Ebenfalls mit Rücksicht auf das Ortsbild und die städtebauliche Ordnung soll vorgeschrieben werden, dass Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden dürfen. So soll ein „Wildwuchs“ von Garagen verhindert werden.

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 zwischengenutzt werden kann.

Die Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen soll mit Rücksicht auf nachbarliche Belange sowie das Orts- und Landschaftsbild 65 m² nicht überschreiten.

7.6 Temporäre Abstellflächen für Müllbehälter

Das Landratsamt Ansbach weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP 49 darauf hin, dass Stichstraßen ohne ausreichend große Wendeanlagen möglicherweise nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können⁴⁷.

⁴⁷ Landratsamt Ansbach, Abfallwirtschaft: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Aktenvermerk, Az. 176-10 SG 23 HoW, Ansbach, 01.12.2021

Für diesen Fall sind an der Haupteerschließungsstraße A zwei und am ausgebauten Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, eine temporäre Abstellfläche für Müllbehälter festgesetzt, an die am Tag der Abholung Müllbehälter verbracht und später auf das eigene Grundstück zurückgebracht werden sollen, wenn einzelne Grundstücke nicht direkt von der Müllabfuhr bedient werden.

7.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Wohngebiets für Kfz soll die Sudetenstraße im Süden und der Flurweg Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, im Norden ausgebaut werden. Die hierzu benötigten Flächen sind in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 5,5 m festgesetzt.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebiets soll – wie oben beschrieben – über die Haupteerschließung A erfolgen, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Auch hier ermöglicht der Fahrbahnquerschnitt von mindestens 5,5 m Begegnungsverkehr.

Die Stellplätze im Öffentlichen Raum entlang der Haupteerschließung A werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die beiden Wohnstraßen B im zentralen Bereich des Plangebiets und die beiden Stichstraßen nördlich der Sudetenstraße sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, planungsrechtlich gesichert werden. Entlang der nördlichen Wohnstraße B wird ein Multifunktionsstreifen mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt, um diesen bei Bedarf als Park- bzw. Gehwegfläche und zum Anpflanzen von Bäumen zu nutzen.

Die bestehende Stichstraße Fl. Nr. 2729, Gmkg. Wassertrüdingen, dient zur Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 2728/1, 2728, 2727, alle Gmkg. Wassertrüdingen. Sie bleibt im Wesentlichen unverändert. Um sie planungsrechtlich zu sichern und eine Wendeanlage für Pkw zu ergänzen, werden die hierzu erforderlichen Grundstücksteile ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der Stichstraße erlaubt der geplante Querschnitt die Begegnung von zwei Pkw. Im südlichen Abschnitt – über die die Grundstücke Fl. Nr. 2728 und 2727, beide Gmkg. Wassertrüdingen, unverändert erreichbar sind – bleibt der befestigte Straßenquerschnitt dem Bestand entsprechend auf 3,0 m begrenzt.

Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen gemäß der Rast 06 vorgesehen: Im Nordwesten ein Wendehammer für Pkw gemäß Bild 55, in der nördlichen Wohnstraße B sowie in den südlichen Wohnwegen ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug) gemäß Bild 56.

Anstelle von Wendeanlagen mit größerem Wendekreisdurchmesser, deren Herstellung mit höheren Kosten, größerer Oberflächenversiegelung und mindestens 180 m² weniger Wohngebietsfläche (je Wendeanlage) verbunden wäre, werden an der nächstgelegenen Haupteerschließungsstraße Flächen für Nebenanlagen zum temporären Abstellen von Müllbehältern festgesetzt (siehe Kapitel 7.6).

Auch Wegeverbindungen, die ausschließlich von Fußgängern und/oder Radfahrern genutzt werden sollen, sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier: Fußgängerbereich bzw. Fuß- und Radweg.

Für die straßenbegleitenden Fußwege entlang der Haupteerschließung A, der Sudetenstraße und des nördlichen Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen ist ein Querschnitt von 1,8 m geplant und für den kombinierten Rad- und Fußweg entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ein Querschnitt von 2,5 m.

Ein-/ Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken Fl. Nr. 2728/1, 2728 und 2727, 2295/7 und 2314, alle Gmkg. Wassertrüdingen, werden mit dem Planzeichen 6.4 Einfahrtbereich gekennzeichnet und sollen damit in ihrem Bestand gesichert werden.

Auf die im Vorentwurf festgesetzten Verbote von Zufahrten und Zugangsmöglichkeiten wird nach Beratung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des BBP 49 verzichtet.

Verkehrsgrün

Entlang der geplanten Erschließungsstraßen sollen parallel der öffentlichen Verkehrsflächen Grünstreifen als Verkehrsgrün festgesetzt werden.

Im Süden und Norden, entlang der geplanten Sudetenstraße und des Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen dienen sie dem Erhalt der bestehenden Obstwiesen- bzw. Grünflächen und als Puffer zu den angrenzenden privaten Grundstücken bzw. der Sportanlage.

Entlang der Haupteerschließungsstraße A bilden sie einen durchgängigen, mindesten 2 m breiten baumbestandenen Grünstreifen. Durch diesen sollen die Gestaltqualität im öffentlichen Raum erhöht und lineare Grünstrukturen als potentieller Lebensraum für Pflanzen, Kleintiere und Insekten gesichert werden

7.8 Flächen für Versorgungsanlagen

An der östlichen Grenze des Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt. Sie ist zur Erschließung des Plangebiets mit Elektrizität erforderlich.

7.9 Grünflächen

Im Zentrum des neuen Wohngebiets soll eine ca. 650 m² große öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Sie dient der Durchgrünung des Gebiets, als sozialer Treffpunkt und als Spiel- und Erholungsraum für die Bewohner. Darüber hinaus übernimmt sie eine wichtige kleinklimatische Funktion.

7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche

Entsprechend der Vorgaben der BayBO sind die unbebauten Grundstücksbereiche außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Eine entsprechende Pflanzenvorschlagsliste ist in den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf dieses Bebauungsplans angefügt.

Auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen.

Hierdurch soll u. a. vermieden werden, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden, Wasser schlechter versickern kann, Insekten keine Nahrung finden und die Umgebung schneller und zu stark aufgeheizt wird. Neben der ortsgestalterischen Funktion trägt eine mit Vegetation begrünte Fläche außerdem zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts (z.B. Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Erhalt der Bodenfunktion) und des ökologischen Potentials (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere) bei.

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen, was sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

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

Kompensationsmaßnahmen

Der nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelte Kompensationsflächenbedarf für den Eingriff beträgt rund 15.763 m² (vgl. Kapitel 8.2.3).

Um die mit der Realisierung des Bauleitplans verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen werden ca. 772 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets (Ausgleichsfläche A1) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche A1 (ca. 772 m²) befindet sich im Nordosten des Plangebiets. Mit dem Ziel eine blütenreiche Obstwiese zu entwickeln, sollen auf den Teilflächen der Fl. Nr. 2560, 2736 und 2561, alle Gmkg. Wassertrüdingen folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden:

- Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen (H 3xv, STU 14-16) der Pflanzenvorschlagsliste,
- Anlegen einer gemischten, freiwachsenden ein- bis zweireihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenvorschlagsliste,
- Auf den übrigen Flächen ist ein naturnahes, blütenreiches extensives Grünland (z.B. Regiosaart) anzulegen.

Die Flächen sollen nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht, das Mähgut entnommen und fachgerecht entsorgt werden. Auf mineralische und organische Dünger sowie auf chemischen Pflanzenschutz soll verzichtet werden. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden und die Pflege ist dauerhaft sicher zu stellen.

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzte Ausgleichsfläche trägt dazu bei, Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern. Durch die Verwendung heimischer Laubgehölze mit ausgeprägtem Blühaspekt soll ein Beitrag zur Stabilisierung der Artenvielfalt geleistet werden.

Um den zusätzlichen Bedarf an Kompensationsmaßnahmen zu decken werden weitere rund 16.057 m² Ausgleichsfläche westlich des Ortsteils Fürnheim als Ausgleichsfläche A2 und A3 festgesetzt.

Die Stadt Wassertrüdingen beabsichtigt durch Ökokontomaßnahmen einen Flächenpool aufzubauen, aus dem der künftig zu erwartende Bedarf an Ausgleichsflächen gedeckt werden kann. Hierfür hat der Dipl.-Biologe Ulrich Meßlinger vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien⁴⁸ im November 2020 im Auftrag der Stadt eine Bewertung potentieller Ökokontoflächen am Forstgraben bei Fürnheim vorgelegt, mit dem Ergebnis, dass alle bewerteten Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als aufwertbar klassifiziert wurden.

Für den Umbau der Kläranlage Fürnheim zum Regenüberlaufbecken und Pumpwerk mit Anschluss nach Wassertrüdingen hat die Landschaftsarchitektin Tanja Strauch⁴⁹ einen Landschaftspflegerischen Begleitplan erstellt. Auch hierfür hat der Dipl.-Biologe Ulrich Meßlinger einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Abwasseranlage der Ortschaft Fürnheim⁵⁰ angefertigt.

In diesen Fachplänen- bzw. Gutachten werden Maßnahmen zur Renaturierung von Flächen entlang des Forstgrabens vorgeschlagen, die zur Deckung des Ausgleichsbedarfs für das Baugebiet Am Südhang I herangezogen werden sollen.

Ziel der Gesamtmaßnahme ist ein naturnaher Umbau des bisher begradigten, stark eingetieften und strukturarmen Forstgrabens, z.B. durch die Anhebung der Bachsohle, die Wiedervernässung angrenzender Flächen, die Anlage von Pufferstreifen etc. die der Regeneration der beeinträchtigten potentiell hochwertiger Biotoptypen entlang des Forstgrabens dienen soll. Die naturnahe Gestaltung von Uferentwicklungstreifen, Bachrenaturierung, Schaffung neuer Feuchtbereiche und naturnaher Gewässer erfolgt auch vor dem Hintergrund der gesetzlich geforderten Vernetzungsfunktion des Forstgrabens nach § 21 Abs. 5 BNatSchG.

Die **Ausgleichsfläche A2** (ca. 12.459 m²) auf den Flurstücken 288/1, 289, 290 und 291, alle Gmkg. Fürnheim, befindet sich ca. 1 km östlich des Ortsteils Fürnheim auf den Flächen der ehemaligen Kläranlage Fürnheim und südlich des Forstgrabens.

Mit dem Ziel der Umgestaltung des bestehenden Schönungsteichs in ein strukturreiches Rückhaltebecken mit Dauereinstau soll folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Gestaltung des Gewässers mit einer möglichst langen Uferlinie mit möglichst großen Flachwasserzonen zur Entwicklung wasserständiger Klein- und Großrohrichtbestände. Zur Vergrößerung des Stauvolumens soll eine Entschlammung erfolgen mit einem Bodenabtrag 20-40 cm unter dem angestrebten Normalwasserstandes.
- Humus und Schlamm sind abzufahren, Rohboden kann zur Gestaltung von kleinen Landzungen verwendet werden. Eine Uferbepflanzung soll lediglich mit einigen Grauwiden (strauchig wachsend) erfolgen. Auf Humusauftrag und Einsaat rund um das Rückhaltebecken soll verzichtet werden.
- Es erfolgt kein Fischbesatz und keine Nutzung (Teichwirtschaft, Freizeitnutzung, Angeln, Haltung von Wassergeflügel).
- Sollte ein Dauereinstau bzw. ein Wasserzulauf nicht möglich sein, Entwicklung des Schönungsteichs zu einem wechselfeuchten Bereich mit allmählicher Trockenlegung (Geländemulde).

48 Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien: Bewertung potentieller Ökokontoflächen am Forstgraben bei Fürnheim, Flachslanden November 2020.

49 Tanja Strauch: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Umbau der Kläranlage Fürnheim zum Regenüberlaufbecken und Pumpwerk mit Anschluss nach Wassertrüdingen, Stand Januar 2021.

50 Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Abwasseranlage der Ortschaft Fürnheim, Stadt Wassertrüdingen. Flachslanden, Dezember 2020.

- Die genaue Lage der Uferbepflanzung ist bei Ausführung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- Bestandsgehölze im südlichen und südöstlichen Bereich sind zu erhalten.

Die Flächen östlich des bestehenden Schönungsteichs soll in eine Fläche mit artenreichen Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte umgestaltet bzw. entwickelt werden:

- Renaturierung des Quellbereichs des Grabens durch Entfernung der Auffüllungen (Grabenaushub) und Erweiterung des engen Grabens zu einer breiten Quellmulde. Das Aushubmaterial muss abgefahren werden.
- Mahd nach Bedarf zur Unterbindung stärkerer Verbuschung (Himbeergestrüpp und Hochstauden sollen geduldet werden)

Der Umbau der Schönungsteiche erfolgt zwischen September und Februar. Das Ablassen der Teiche vor dem Umbau erfolgt ebenfalls erst nach der Fortpflanzungszeit (September). Die Wiederbefüllung erfolgt erst nach Fertigstellung des Umbaus der Kläranlage.

Südlich an den Schönungsteich angrenzend ist ein Bodendenkmal kartiert. Deshalb muss bei Grabungsarbeiten südlich des bestehenden Schönungsteichs vorab die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden.

Die **Ausgleichsfläche A3** (ca. 3.598 m²) auf der Fl. Nr. 215/1, Gmkg. Fürnheim, befindet sich ca. 900 m nordöstlich der ehemaligen Kläranlage Fürnheim und grenzt direkt an den Forstgraben an. Folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Wiedervernässung der gemähten und überwachsenen Bereiche, z.B. durch Anheben der Bachsohle des angrenzenden Forstgrabens und Anlegen von Flachgewässern
- Anlegen von mindestens 5 m breiten Pufferstreifen zum angrenzenden Forstgraben, keine Düngung, Zulassen der natürlichen Entwicklung

Anpflanzen von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird die Pflanzung von Bäumen sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Grundstücksflächen festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücken wird die Pflanzung, Pflege und Erhaltung eines mittelkronigen Laub- oder Obstbaums pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche gemäß Pflanzenvorschlagsliste vorgeschrieben.

Im öffentlichen Straßenraum entlang der Haupteerschließung A sowie der Wohnstraße B wird die Pflanzung von mindestens 24 kleinkronigen Bäumen vorgeschrieben, um den Straßenraum zu gliedern. Dabei soll nur eine Baumart verwendet werden um ein homogenes und wieder erkennbares Straßenbild zu schaffen.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sollen mindestens 9 Bäume und auf den übrigen verkehrsbegleitenden Grünflächen im Nordwesten bzw. Nordosten des Plangebiets mindestens 5 Bäume gepflanzt werden.

Da im Zuge des Ausbaus der Sudetenstraße und des nördlich geplanten Fußweges voraussichtlich bestehende Obstbäume entnommen werden müssen, wird festgesetzt, dass entlang der Straße mindestens 12 neue Obstbäume gepflanzt werden müssen.

Die geplanten Bäume lockern das Siedlungsbild auf, schaffen ein angenehmes Klima und spenden Schatten. Durch die vorgeschriebene Verwendung von heimischen Arten entsteht wertvoller Lebensraum für Insekten und Kleintiere und es wird ein positiver Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geschaffen.

Erhaltung von Bäumen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und wichtigen Lebensraum für Vögel und Kleintiere zu erhalten, ist der der Großteil der Obstbäume entlang der Sudetenstraße zum Erhalt festgesetzt.

Ein weiterer, als ortsbildprägend eingestuft Obstbaum soll östlich der Stichstraße Fl. Nr. 2729, Gmk. Wassertrüdingen, erhalten bleiben.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken

Als Übergang zur freien Landschaft und als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird parallel zur östlichen Grenze des Plangebiets eine mindestens 3 m breite Pflanzfläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Pflanzarten und -qualitäten sind der Pflanzenvorschlagsliste aufgeführt. Durch die Verwendung heimischer Laubgehölze mit ausgeprägtem Blühaspekt soll ein Beitrag zur Stabilisierung der Artenvielfalt geleistet werden.

7.11 Maßnahmen zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, werden sämtliche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)⁵¹ vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V-Maßnahmen) als auch die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) verbindlich festgesetzt.

Die Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-1:** Gehölzentfernung und Rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ab Ende September bis spätestens Ende Februar. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein. Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen von der Stadt Wassertrüdingen durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern:

- **CEF-1:** Verhängen von 3 Vogelnistkasten (z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle z.B. SCHWEGLER-Gesamtkatalog) pro gerodetem Baum. Ggf. fachmännische Pflege und Meldung der Kontrollergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde.

⁵¹ Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos-Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ausweisung eines Wohngebiets „Am Südhang“ in Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Nürnberg, 03.08.2021

7.12 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um zu verhindern, dass es durch Sportlärm von der Tennisanlage zu unzulässigen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung kommt, sind entsprechend des vorliegenden Schallgutachtens⁵² für den nördlichen Teil des Plangebiets Flächen festgesetzt, innerhalb derer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen.

Die betroffenen Grundstücke sind in der Planzeichnung mit dem Zeichen 15.6 (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) umrandet.

Zu den festgesetzten Maßnahmen gehören

- die Errichtung eines geschlossenen Lärmriegels mit mindestens 5 m Höhe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurweg Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen, der gemäß städtebaulichem Konzept durch die Aneinanderreihung von Haupt- und Nebengebäuden geschaffen werden kann,
- die Vorgabe, dass schutzbedürftige Räume nicht an die Fassadenseite der Wohngebäude orientiert werden dürfen, an denen mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gerechnet werden muss,
- passive Schallschutzmaßnahmen, wenn die o.g. Vorgaben zur Grundrissorientierung nicht eingehalten werden können.

Wie im angefügten Schallgutachten dargelegt und in den textlichen Festsetzungen gefordert, muss innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vom Bauherrn/Architekten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1: 2018-01 eingehalten sind.

Weil die ersten, zu den Tennisplätzen angeordneten Gebäude die dahinter liegenden Bereiche schützen, kann gemäß Schallgutachten nach Herstellung des geschlossenen Lärmriegels damit gerechnet werden, dass an nahezu allen Fassaden der Gebäude in zweiter Reihe die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

7.13 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Für private Stellplätze und Zufahrten wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen vorgeschrieben, um Oberflächenversiegelungen zu reduzieren, Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt zu versickern und damit Kanalisation und Kläranlage zu entlasten.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten z.B. Drainbeläge, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Rasengittersteine, Schotterterrassen. Voraussetzung für die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist, dass das Sickerwasser unbelastet ist und keine Gefährdung für Boden, Vegetation und Grundwasser darstellt.

52 Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang I“ in der Stadt Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Altomünster, 20.09.2021

7.14 Aufschüttungen und Abtragungen

Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst erhalten bleiben. Deshalb sind Aufschüttungen und Abtragungen gegenüber der im Plan dargestellten natürlichen Geländeoberfläche nur in Absprache mit der Stadt Wassertrüdingen zulässig.

7.15 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.

7.16 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, soll nach Vorabstimmungen im Stadtrat verzichtet werden, um Bauherren und Architekten größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu bieten.

Dachdeckung

Neben der regionaltypischen, meist ziegelroten (Biberschwanz-) Dacheindeckung sollen rote, graue oder schwarze, Dachziegel oder Dachsteine als Dacheindeckung zugelassen werden.

Begrenzt ist die Farbauswahl auf die im Stadtgebiet vorkommenden Dachfarben. Weitere von den Herstellern angebotene Farben, z.B. blaue, gelbe oder grüne Dächer sind ausdrücklich unerwünscht.

Flachdächer sind mit einem Mindestanteil von 60% der Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm entsprechend der Pflanzliste zu begrünen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können ebenso Ausnahmen zugelassen werden.

Begrünte Dächer tragen zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Flora und Fauna und zur Retention von Regenwasser bei.

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.

Photovoltaikanlagen an Fassaden sind zulässig und gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO verfahrensfrei.

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.

7.17 Hinweise

Bodendenkmäler / Bodenfunde

Im nördlichen Bereich des geplanten Baugebiets muss mit dem Auffinden bislang unerkannte Bodendenkmäler wie vor- und frühgeschichtliche Siedlungsgruben gerechnet werden.

Für den südlichen Bereich können Bodenfunde nach Durchführung der archäologisch qualifizierten Voruntersuchung im Vorfeld der geplanten Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 4.4.2).

Die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG und des Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind deshalb zu beachten. In den textlichen Festsetzungen wird darauf explizit hingewiesen.

Funkmastanlage auf der Fl. Nr. 2736, Gmkg. Wassertrüdingen

Die bestehende Funkmastanlage auf der Fl. Nr. 2736, Gmkg. Wassertrüdingen hat Bestandschutz. Änderungen an der Anlage sind nicht vorgesehen.

Freiflächengestaltungsplan

Um die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen insbesondere z.B. zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, zur Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, zur Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen etc. überprüfen zu können, ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren) die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans gefordert.

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Mit dem Ziel die Nutzung erneuerbarer Energien auf den privaten Grundstücken zu fördern, wird darauf hingewiesen, dass für den gesamten Geltungsbereich des BBP 49 Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gilt. Dieser besagt, dass Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m und Blockheizkraftwerke verfahrensfrei sind.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Um das Wohnungsangebot in Wassertrüdingen zu erweitern, soll im Norden der Stadt in der Nähe des Klingenweiherparks ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach Möglichkeit zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Hierzu verfolgt die Stadt Wassertrüdingen folgende Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen:

Ortsbild und Landschaftserleben

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Obstgehölze entlang der Sudetenstraße als Grünverbindung zwischen Klingenweiherpark und Landschaft
- Vorschläge für Ersatz- und Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet
- Vorgeschriebene Eingrünung der privaten Grundstücke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs
- Vorschriften zur Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum

Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch überwiegend kleinere Grundstücksparzellen für Einfamilienhäuser und Angebote für verdichteten Wohnungsbau durch Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
- Erhalt von naturnahem Boden durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche und das Verbot von Steingartenflächen

Wasser

- Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem
- Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser durch Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan.
- Regenwasserrückhaltung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften
- Die Nutzung von Brauchwasser (Grauwassernutzung) wird empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen und eine anschließende Nutzung, z.B. zur Bewässerung der Grün- und Pflanzflächen, leisten einen wertvollen Beitrag zu Schonung wertvollen Trinkwassers.

- Vorschriften zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze im Bebauungsplan.
- Vorschriften zum Einbau einer Zisterne auf den Grundstücken

Klima und Luft

- Sichern und Entwickeln bestehender Gehölzbestände als CO₂-Speicher.
- Begrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Lärm-minderung wird empfohlen

Arten und Lebensräume

- Vorschläge für Ersatz- und Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet.
- Reduzieren des Versiegelungsgrades und Sicherstellen eines ausreichenden Anteils privater Grünflächen durch Vorschriften und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Umsetzen der im Artenschutzbeitrag empfohlenen Maßnahmen.
- Erhalt und Ergänzen der bestehenden Obstgehölze in der Sudetenstraße
- Festsetzen einer Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Obstwiese im nordöstlichen Bereich des Plangebiets
- Entwicklung der straßenbegleitenden Verkehrsflächen als artenreiche Blühstreifen

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

8.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 Abs. 1 BNatSchG).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG).

8.2.2 Bewertung des Bestandes

Bei der Bewertung des Bestands gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁵³ wird zwischen Gebieten mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft unterschieden.

Die bestehenden versiegelten und teilversiegelten Flächen entlang der Sudetenstraße und des nördlichen Flurweges sowie die straßenbegleitenden Grünflächen werden als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I, unterer Wert) eingestuft.

⁵³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003

Die intensiv genutzten Acker- und Grünflächen sowie die Wegränder entlang dieser landwirtschaftlichen Flächen werden ebenso als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft, jedoch der Kategorie I, oberer Wert zugeordnet.

Unterhalb der Mobilfunkanlage befinden sich Altgrasbestände. Diese werden als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert) eingestuft.

Die Obstwiesen entlang der Sudetenstraße im Süden sowie die Gehölzbestände und naturnahen Hecken entlang des nördlichen Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen haben eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft. Sie werden der Kategorie II, oberer Wert zugeordnet.



Abbildung 23: Grünordnungsplan - Bestandsbewertung

Bestehende Nutzung gemäß Bestandsplan	Fläche	Bewertung gemäß Leitfaden	Kategorie
versiegelte und teilversiegelte Flächen (z.B. Wege, Schotter, Fahrspuren)	0,33 ha	geringe Bedeutung	Kategorie I, unten
Straßenbegleitgrün, intensiv gepflegt	0,07 ha	geringe Bedeutung	Kategorie I, unten
Ackerflächen, intensiv genutzte Grünflächen	3,87 ha	geringe Bedeutung	Kategorie I, oben
Wegränder	0,13 ha	geringe Bedeutung	Kategorie I, oben
Altgrasbestände	0,02 ha	mittlere Bedeutung	Kategorie II, unten
Obstwiesen	0,09 ha	mittlere Bedeutung	Kategorie II, oben
Gehölze, naturnahe Hecken	0,05 ha	mittlere Bedeutung	Kategorie II, oben
Fläche gesamt	4,56 ha		

Tabelle 5: Bewertung des Plangebiets gemäß Bayerischem Leitfaden

8.2.3 Kompensationsflächenbedarf

Abhängig vom zukünftigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und der derzeitigen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 und 0,9 angesetzt, um den Bedarf an Ausgleichsfläche zu ermitteln.

Für die östlichen geplanten Wohngebietsflächen wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, weshalb auf diesen Flächen mit einer **Eingriffsschwere vom Typ B** (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad) zu rechnen ist (vgl. Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung⁵⁴). Auf den übrigen geplanten Wohngebietsflächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit ist hier mit einer **Eingriffsschwere vom Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zu rechnen. Für die intensiv genutzten Ackerflächen (Gebiete mit geringer Bedeutung – Kategorie I, oberer Wert) entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 und für die übrigen Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt. Für die kleine Gehölzfläche im nördlichen Bereich (Gebiet mit mittlerer Bedeutung – Kategorie II, oberer Wert) wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 angesetzt. In allen Fällen wird in Ansatz gebracht, dass durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche mit großen Freibereichen, die vorgeschriebenen Mindestpflanzgebote auf den privaten Grundstücken und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten eine Minderung des Eingriffs erfolgt.

⁵⁴ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003

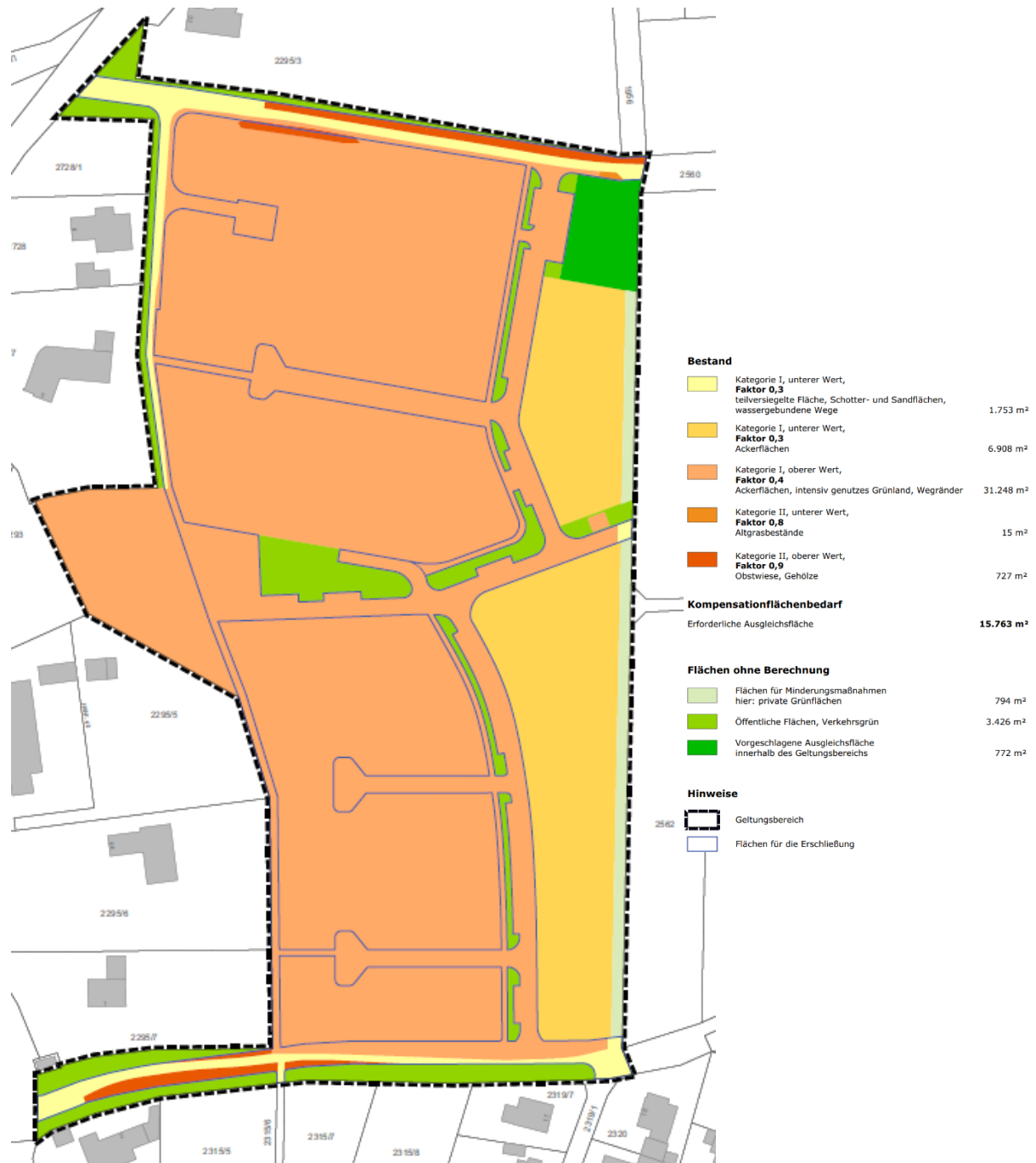


Abbildung 24: Grünordnungsplan - Eingriffsermittlung

Durch den Ausbau der Verkehrsflächen, ist mit einer Eingriffsschwere vom Typ A auf diesen Flächen zu rechnen. Für die Beanspruchung von teilversiegelten Flächen (Gebiete mit geringer Bedeutung - Kategorie I, unterer Wert) wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Für die Ackerflächen und intensiven Grünflächen (Gebiete mit geringer Bedeutung - Kategorie I, oberer Wert) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt. Für die Beanspruchung des kleinen Altgrasbestandes unterhalb der Mobilfunkanlage und der Gehölze bzw. Obstwiese entlang des Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen und der Sudetenstraße wird der Kompensationsfaktor auf 0,8 bzw. 0,9 angehoben.

In der Summe ergibt sich dadurch ein Gesamtbedarf von rund 15.705 m² Ausgleichsfläche. Eine detaillierte Aufstellung ist in der nachfolgenden Tabelle zu finden.

geplante Nutzung	Typ A (hoher Versiegelungsgrad)	Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)	Fläche, gerundet in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis in m ²
WA, GRZ 0,35		Kat. I, oben	6.908	0,3	2.072
WA, GRZ 0,4	Kat. I, oben		24.031	0,4	9.612
	Kat. II, oben		81	0,9	73
Verkehrsflächen	Kat. I, unten		1.753	0,3	526
	Kat. I, oben		7.217	0,4	2.887
	Kat. II, unten		15	0,8	12
	Kat. II, oben		646	0,9	581
Private Grünflächen als Minderung des Eingriffs			794	--	--
Öffentliche Grünflächen			3.426	--	--
Vorgeschlagene Ausgleichsfläche			772		
Ausgleichserfordernis					15.763
Summe			45.643		15.763

Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

8.2.4 Festgesetzte Ausgleichsflächen

Um die oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen realisieren zu können, wurden im Bebauungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt. Hierzu gehören rund 772 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets und ca. 16.057 m² Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets, die durch textliche Festsetzungen und Planzeichnung als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind (siehe Kap. 7.10) und im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

9 UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

- Erweiterung der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand
- Erweitern des Wohnungsangebots durch Mehrfamilienhäuser
- Nutzung von Dachflächenphotovoltaik ermöglichen
- Erhalt bzw. Ergänzung des bestehenden Obstbaumbestandes in der Sudetenstraße
- Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Grünflächen
- Schutz der neuen Wohnbebauung vor möglichen Störungen der angrenzenden Tennisanlage
- Entwicklung von Kompensationsflächen.

9.1.2 Umweltqualitätsziele

Es wird verwiesen auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs. 2-4 BauGB formulierten Ziele wie

- das Gebot zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel),
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan (GOP) als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 mit den Flurstücken Fl. Nr. 2295/, 2561, 2729, 2730, 2731, 2732, 2732/1, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, Teilflächen der Fl. Nr. 2560 und 2566, alle Gmkg. Wassertrüdingen und unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Die Prüfung ist auf Basis vorhandener Gutachten und Unterlagen sowie Lokalaugenschein erfolgt.

Methodik: angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel – hoch.

Im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichts erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

9.2.2 Bestandsaufnahme und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Hauptsächlich intensiv genutztes Ackerland bzw. intensives Grünland
- Streuobstbestand ohne erfassungswürdigen Untergrund⁵⁵ im Süden entlang der Sudetenstraße ist als Biotop 6929-1158-001 kartiert (Erhebungsdatum 13.09.2007). Östlich davon und außerhalb des Plangebiets ist ein weiterer Streuobstbestand in der Biotopkartierung erfasst (Nummer 6929-1158-002, Erhebungsdatum 13.09.2007). Beide Biotope sind nicht gesetzlich geschützt.
- Weitere Gehölzbestände befinden sich im Norden entlang des Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Weisendorf.
- Im Vorhabenbereich mit Umgriff (ca. 50 m) wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen: Feldsperling und Star als eigentliche Brutvogelarten im Vorhabenbereich brüten in den Obstbäumen entlang der Sudetenstraße und am Baudenhardtweg. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Arten (z.B. Bachstelze, Elster, Ringeltaube, Rabenkrähe) nutzen das Gebiet nur als Nahrungshabitat. Die Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling kommen in den angrenzenden Gebäuden vor. Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke und Girlitz wurden in den Gärten im Umgriff, die Goldammer in den Hecken entlang der Stichstraße im Norden beobachtet. Der streng geschützte Turmfalke überflog die landwirtschaftlichen Flächen.
- Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten gehört zu den weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“), bei denen davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Im Untersuchungsgebiet kommen keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vor.
- Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Libellen, Käfer, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln erfüllt.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, eines FFH-Gebiets oder eines Naturschutzgebiets.

Schutzgut Boden

- Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durchgeführt⁵⁶.
- Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

55 Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos-Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ausweisung eines Wohngebiets „Am Südhang“ in Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Nürnberg, 03.08.2021

56 Vgl. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH: BG Baugebiet „Am Südhang I“ Wassertrüdingen. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung. Gunzenhausen, 10.02.2022

Schutzgut Wasser

- Im Plangebiet sind keine oberirdischen Fließ- und Stillgewässer vorhanden.
- Für das Plangebiet liegen Gutachten zur Grundwassersituation und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in nächster Umgebung zu einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.
- Das Vorhaben liegt im vorgeschlagenen Wasserschutzgebiet (Schutzzone III B) der Wasserversorgung der Rastberggruppe⁵⁷.
- Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Klingengrabens, einem Gewässer dritter Ordnung. Die Klingenweiher sind als technischer Hochwasserschutz planfestgestellt.
- Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden leisten einerseits einen Beitrag zur Grundwasseranreicherung, andererseits besteht auch die Gefahr von Nitrat- und Phosphateinträgen in das oberflächennahe Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima

- Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Wassertrüdingen, gewissermaßen im Übergang vom Freilandklima zum Stadtklima des dichter bebauten Ortszentrums. Die offenen, un bebauten Flächen haben als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe Bedeutung für das Mikroklima.
- Es werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen berührt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Die Nähe zum Klingenweiherpark und zur freien Landschaft zeichnet den Standort des geplanten Wohngebiets aus, ohne dass das Gebiet selber eine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben hat.
- Prägend sind die leichte Hanglage und der Obstbaumbestand im Süden des Plangebiets.
- Der Geltungsbereich überschreitet die bisherige Siedlungsgrenze.
- Südlich und westlich angrenzend ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Schutzgut Mensch

- Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet haben nur eine geringe Erholungsfunktion.
- Durch die nördlich angrenzende Tennisanlage wirkt Sportlärm auf das Plangebiet ein. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden während der Ruhezeiten, vor allem nachts, teilweise überschritten⁵⁸.

57 Wasserwirtschaftsamt Ansbach: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. e-mail von janulrich.job@wwa-an.bayern.de. Ansbach, 30.12.2021

58 Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang I“ in der Stadt Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Altomünster, 20.09.2021.

- Durch die im Plangebiet bestehende Mobilfunkstation entstehen elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder. Gleiches gilt für die das Plangebiet querende 20 kV-Freileitung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
- Im Westen und Süden befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Im Norden eine genehmigte Tennisanlage.
- Im Plangebiet liegen eine Mobilfunkstation, eine 20 kV-Freileitung sowie bestehende Versorgungsleitungen, z.B. Stromleitungen und Telekommunikationslinien.
- In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-5-6929-0020 (Grabhügel mit Bestattungen vorgeschichtlicher Zeitstellung)⁵⁹.
- Die Nähe zum Bodendenkmal und die Lage des gesamten Planungsgebiets in einer topographisch-siedlungsgünstigen Lage auf einem Hang oberhalb eines Gewässers lassen weitere, bislang unerkannte Bodendenkmäler vermuten.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird (wenn möglich) in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert.

Anlagebedingte Auswirkungen sind solche, die durch den Baukörper selbst verursacht werden. Baubedingte Auswirkungen sind hingegen zeitlich begrenzt und sind während der Bauphase von Bedeutung. Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den Betrieb selbst sowie durch die Unterhaltung der Anlage.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Quantitative und qualitative Verluste von Vegetations- und Freiflächen (baubedingt)
- Beeinträchtigung von Tieren durch optische Störungen (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung von Tieren durch Lärm- und Abgasemissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung von Tieren durch Erschütterungen (baubedingt)
- Bei Eingriffen in den Gehölzbestand Verlust von Habitaten geschützter Vögel

Bewertung:

Durch die Siedlungserweiterung nach Norden geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die nördlichen Teilflächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt und ein Vorkommen zahlreicher Vogelarten wurde nachgewiesen. Da es sich dabei aber vorwiegend um „Allerweltsarten“ handelt, kann davon ausgegangen werden, dass keine populationsbezogene Verschlechterung erfolgt. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Die Wirkfaktoren treten insbesondere in den Randgebieten des Geltungsbereichs ein. Durch Zufahrten ist vor allem die Gruppe der Vögel betroffen, deren Fortpflanzungs-

59 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“. Az. P-2021-6419-1_S2. München, 10.12.2021

und Ruhestätten in den Hecken im Norden und im Streuobstbestand im Süden liegen. Der Ausbau der vorhandenen Straßen für Zufahrten ist mit Eingriffen in die Gehölzbestände verbunden. Aufgrund dessen sind die **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.**

Schutzgut Boden

- Geringes Risiko der Bodenverschmutzung, v.a. während der Bauphase.
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.
- Verlust von unversiegeltem Boden.
- Abgrabungen während der Bauphase
- Beeinflussung des Bodenhaushalts
- Periodische Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser ist möglich.

Bewertung:

Die **bau – und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden werden als **gering** eingestuft. **Anlagebedingt** ergeben sich dagegen **Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.**

Schutzgut Wasser

- Geringes Risiko der Grundwasserverschmutzung, v.a. während der Bauphase.
- Reduktion der Grundwasserneubildung.
- Erhöhter Abfluss durch Versiegelung kann bei entsprechender Regenrückhaltung vernachlässigt werden.
- Periodische Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser ist möglich.

Bewertung:

Für das Schutzgut Wasser muss zwischen Auswirkungen auf das Grundwasser und Auswirkungen auf das Oberflächenwasser unterschieden werden.

Während für das **Oberflächenwasser bau- und anlagebedingte Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** nicht ausgeschlossen werden können, wird für das **Grundwasser bau-, anlage- und betriebsbedingt mit nicht erheblichen Auswirkungen** gerechnet.

Schutzgut Luft und Klima

- Baubedingte Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Baufahrzeuge und Staubentwicklung.
- Anlagebedingte Verringerung der Kaltluftproduktion.
- Keine anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung wichtiger Luftaustauschbahnen.
- Reduzierungen der Windgeschwindigkeiten und mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhung durch Gebäude und Flächenversiegelung können nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Die **bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt als **gering** eingestuft.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild kann baubedingt temporär durch Baumaschinen und technische Anlagen gestört werden.
- Durch die beabsichtigte zusätzliche Bebauung der Fläche wird es anlagenbedingt zu einer Veränderung Orts- und Landschaftsbildes kommen.
- Teilweiser Verlust der ortsbildprägenden Gehölzbestände durch den Ausbau der Sudetenstraße und des Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen.

Bewertung:

Das Gebiet selber hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben. Bestehende Wohnbebauung grenzt westlich und südlich an die Flächen an. Aufgrund der Hanglage und dem teilweisen Verlust von ortsbildprägenden Gehölzbestände kann **bau-, anlage- und betriebsbedingt** mit einer **mittleren Erheblichkeit** gerechnet werden.

Schutzgut Mensch

- Baubedingt sind erhöhte Lärm- und Schadstoffimmissionen zeitlich befristet möglich.
- Betriebsbedingt muss mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Belastungen gerechnet werden. Diese liegen in einem für Wohnnutzungen üblichen Rahmen⁶⁰.
- Bestehende Wanderwege werden nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Für das **Schutzgut Mensch** wird unterschieden, zwischen Auswirkungen durch Beeinträchtigung der (Nah-) **Erholungsfunktion** der Landschaft und zwischen **Auswirkungen durch Lärmemissionen**.

Aufgrund der Vorprägung sowie der Lage am Siedlungsrand werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** auf die **Erholungsfunktion** als **gering erheblich** eingestuft.

Die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Umweltauswirkungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung als gering einzuschätzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen verloren.
- Das Auffinden von Bodendenkmälern ist möglich.
- Beeinträchtigungen von Baudenkmälern oder sonstigen, gesetzlich geschützten Kulturgütern können ausgeschlossen werden.

60 Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Bebauungsplan Südhang I, Stadt Wassertrüdingen. Kurzstellungnahme. München, 03.03.2022

- Beeinträchtigungen der vorhandenen Funkmastanlage sind nicht zu erwarten. Der Bestandsschutz wird berücksichtigt. Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anlage bleiben erhalten⁶¹.
- Beeinträchtigungen der bestehenden Tennisanlage durch das geplante Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Der Bestandsschutz wird berücksichtigt.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen und des Wohnwertes sind durch eine dem Bestand entsprechende Art der geplanten baulichen Nutzung nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen an Bestandsgebäuden im Bereich der westlichen und südlichen Anlieger sind auszuschließen⁶².
- Bestehende Versorgungsleitungen müssen berücksichtigt und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern angepasst.

Bewertung:

Bau-, anlagebedingt und betriebsbedingt ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

61 Dipl. Ing. Rainer Modt, Ingenieurbüro für technische Dienstleitung und Immissionsschutz: Kurzfassung der Ergebnisse einer rechnerischen Immissionsprognose im Bereich der Stadt Wassertrüdingen in 2021. Germering, November 2021

62 Vgl. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH: BG Baugebiet „Am Südhang I“ Wassertrüdingen. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung. Gunzenhausen, 10.02.2022

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter kann wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen und Risiken	Anlagebedingte Auswirkungen und Risiken	Betriebsbedingte Auswirkungen und Risiken	Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	- / - -	- / - -	- / - -	- / - -
Boden	-	- -	-	-
Oberflächenwasser	- / - -	- / - -	-	- / - -
Grundwasser	-	-	-	-
Luft und Klima	-	-	-	-
Orts- und Landschaftsbild	- -	- -	- -	- -
Mensch – Erholung	-	-	-	-
Mensch – Lärm	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	- / - -	- / - -	-	- / - -
- - - hoch	- - mittel	- -	- gering	

Tabelle 7: Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Wechselwirkungen

Der derzeitige Umweltzustand des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die untersuchten Schutzgüter sind oben beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Art und Weise:

Bodenart und Wasserhaushalt haben beispielsweise Einfluss auf die Vegetation einer Fläche. Dort entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von geschützten Arten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Der handelnde Mensch verändert alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig wirkt sich der Zustand der Umwelt auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Landwirtschaftliche Flächen gehen verloren. Gleichzeitig wird neuer Wohn- und Lebensraum für den Menschen geschaffen.

Bestehende Versorgungsleitungen werden erweitert und modernen Anforderungen angepasst.

Durch die Versiegelung des Schutzgutes Bodens gehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wertvolle Strukturen verloren und die Neubildungsrate für das Schutzgut Grundwasser wird beeinträchtigt.

Gleichzeitig können Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen:

So wird z.B. die Fläche gleichzeitig zur Realisierung von grünordnerischen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt, wodurch negative Umwelteinwirkungen auf den Menschen reduziert und parallel dazu positive Effekte für die übrigen Schutzgüter erreicht werden.

Die vorgeschlagenen Ausgleichs- und minderungsmaßnahmen wie z.B. der private Grünstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die Blühstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und die verbindlichen Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke haben einen positiven Einfluss auf verschiedene Schutzgüter, z.B. den Lebensraum von Tieren und Pflanzen, Luft und Klima oder das Orts- und Landschaftsbild.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

9.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes können die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht bebaut werden und das Vorhaben nicht realisiert werden. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken kann nicht ausreichend gedeckt werden. Dies kann mittel- oder langfristig negative Auswirkungen auf die Einwohnerzahl der Stadt Wassertrüdingen und damit auf Kultur- und Sachgüter haben.

Bei Fortdauer der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker sind keine erheblichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten. Gleichzeitig blieben Dünger- und Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft und Immissionen auf das Plangebiet durch bestehende Nutzungen bestehen.

Die Ortsbildprägenden Gehölze entlang des Flurweges Fl. Nr. 2560, Gmkg. Wassertrüdingen und entlang der Sudetenstraßen bleibt erhalten.

9.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen

Um erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu vermeiden oder zu mindern, werden die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt, Ersetzen und Ergänzen der Obstbäume beim Ausbau der Sudetenstraße.
- Vorschläge für Ersatz- und Neupflanzungen und zur Auswahl standortgerechter Pflanzen im Plangebiet.
- Vorschriften zur Begrünung der Freiflächen bzw. unbebauten Flächen.
- Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten.
- Beschränkung der Schnitt- und Rodungsphase außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 30. September bis zum 01. März.

- Durchlässigkeit zur freien Landschaft für Kleintiere (z.B. Igel).
- Festsetzen der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme gemäß saP.
- Reduzieren des Versiegelungsgrades und Sicherstellen eines ausreichenden Anteils privater Grünflächen durch Vorschriften und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzen einer Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Obstwiese im nordöstlichen Bereich des Plangebiets.
- Entwicklung der straßenbegleitenden Verkehrsflächen als artenreiche Blühstreifen als Beitrag zur Biodiversität.

Schutzgut Boden

- Flächensparende Erschließung.
- Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Einschränken der Bodenversiegelung durch Festsetzen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Verbot von Steingärten) zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts.

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken durch Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen GRZ.
- Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem, um die örtliche Kanalisation zu entlasten und Abflussspitzen zu mindern.
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen in Zisternen und eine anschließende Nutzung liefert einen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers.
- Brauchwassernutzung (Grauwassernutzung) wird empfohlen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Oberflächenabflusses wird empfohlen.
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Verbot von Steingärten) zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts.

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzungen zur Bepflanzung von privaten Grundstücken mindern Auswirkungen auf das Mikroklima.
- Festsetzungen zum Begrünen von Flachdächern tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Die Verwendung von Solarenergie (Photovoltaik und Brauchwassererwärmung) wird empfohlen.
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Verbot von Steingärten) tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Der Übergang des Plangebiets zur freien Landschaft wird mit einem mindestens 3 m breiten privaten Grünstreifen an der östlichen Grenze eingegrünt und so in die Landschaft eingegliedert.
- Begrenzen der Gebäudehöhen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Schaffen neuer öffentlicher Grünflächen.
- Vorschriften zur Begrünung der öffentlichen Freiflächen bzw. unbebauten privaten Flächen unter Verwendung heimischen Arten.

Schutzgut Mensch

- Umsetzen der empfohlenen Maßnahmen zum Schutz vor Sportslärm.
Festsetzen der Nachweispflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens⁶³.
- Erhalten und Verbessern der Wegeverbindungen in den angrenzenden Klingenweiherpark und die umgebende Landschaft für Fußgänger und Radfahrer.
- Vermindern der optischen Beeinträchtigung durch breite Grünstreifen und gärtnerische Anlage der unbebauten Flächen.
- Schaffen neuer öffentlicher Grünflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Berücksichtigen der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zum Bodendenkmalschutz (Hinweis auf die Bestimmungen der Artikel 7 und 8 des BayDSchG).
- Rücksichtnahme auf die genehmigte Sportnutzung im Norden durch Schallschutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet.
- Rücksichtnahme auf umliegende Wohnnutzungen durch Festsetzung einer der umgebenden Bebauung entsprechenden Art der baulichen Nutzung.
- Verkabeln der bestehenden 20 kV-Freileitung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.
- Verlegen bestehender Versorgungsleitungen bzw. Sichern der Leitungen durch im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten.
- Schaffen neuer Wohnangebote für Menschen aller Altersgruppen.

63 Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang I“ in der Stadt Wassertrüdingen, Landkreis Ansbach, Altomünster, 20.09.2021

9.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets am nördlichen Ortsrand der Stadt Wassertrüdingen geschaffen werden. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich ist zeitnah verfügbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten von Innenentwicklungspotentialen oder die Realisierung noch unbebauter Wohnbauflächen westlich des Klingenweiherparks wurden erörtert.

Aus den in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Gründen und Standortvorteilen des Baugebiets „Am Südhang“ und der Tatsache, dass ein Großteil der Flächen für die Stadt verfügbar ist, hat sich der Stadtrat Wassertrüdingen für die vorliegende Planung entschieden.

9.4 Zusätzliche Angaben

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

- Angaben zum speziellen Artenschutz liegen in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom August 2021 vor (vgl. Anlage 2)
- Angaben zur bestehenden Lärmsituation aufgrund der angrenzenden Sportanlage liegen in Form von schalltechnischen Untersuchungen vom September 2021 vor (vgl. Anlage 3)
- Aussagen zum Baugrund, das mögliche Vorkommen von Schichtenwasser und möglichen Vernässungen, zu möglichen Auswirkungen auf Bestandsgebäude und Auswirkungen durch abfließendes Oberflächenwasser können den Untersuchungen der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 10.02.2022 entnommen werden (vgl. Anlage 6).
- Zusätzliche Informationen zur Entwässerung und zu möglichen Auswirkungen durch abfließendes Oberflächenwasser liegen darüber hinaus in Form einer vom Ingenieurbüro Heller GmbH aus Herrieden erstellten Kurzbeschreibung zur geplanten Entwässerung des Baugebiets „Am Südhang I“ vor (vgl. Anlage 7).
- Zusätzliche Angaben zum voraussichtlichen Verkehrsaufkommen können der Kurzstellungnahmen der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH aus München entnommen werden (vgl. Anlage 9).
- Zur Eignung geplanter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des geplanten Wohngebietes „Am Südhang I“ liegen Bewertungen des Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger und der Landschaftsarchitektin Tanja Strauch aus Ellingen vor (vgl. Anlagen 10, 11 und 12).
- Bodendenkmäler im Plangebiet sind bisher nicht bekannt. Eine archäologische qualifizierte Voruntersuchung soll im Vorfeld der geplanten Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem BayLfD durchgeführt werden.
- Wie groß die Anteile des ab- und zufließenden Ziel-/Quellverkehrs über den Baudenhardtweg bzw. über die Staatsstraße 2221 sind, kann derzeit aufgrund fehlender aktueller Verkehrsdaten nicht sicher abgeschätzt werden.
- Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wurde nach den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003 ermittelt.

9.5 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Außerdem soll sichergestellt werden, dass die festgeschriebenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ihre ökologische Funktion übernehmen können.

Aus fachlicher Sicht wird die Erstellung eines Monitoring-Zeitplans mit entsprechenden Monitoring-Maßnahmen empfohlen, z.B. durch regelmäßige Flurbegehungen und Fotodokumentationen. Über deren Umsetzung entscheidet die Stadt.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen	- Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung in der Erschließungsplanung berücksichtigt? - Ist ein konkreter Erschließungsbedarf vorhanden?
Nach vollständiger Erschließung	- Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? - Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? - Wie hoch ist der Versiegelungsgrad insgesamt, stimmt dies mit der Prognose überein?

Tabelle 8: Beispiel für den Ablauf eines Monitorings

9.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wassertrüdingen plant nördlich der Sudetenstraße ein neues Baugebiet, um den örtlichen Bedarf an Wohnungen und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken zu können.

Im Umweltbericht sind die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Plangebiet zusammengestellt und bewertet, um eine sachgerechte Abwägung zu erleichtern. Er beschreibt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und vorliegender Gutachten zum speziellen Artenschutz und zum Schallschutz, geeignete Maßnahmen, wie negative Umweltauswirkungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung dienen der Gemeinde bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Zuge der Bauleitplanung, zu denen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gehören.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Überschreitung der bisherigen Siedlungsgrenze und die Bebauung am Hang insbesondere das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Begrenzen der Gebäudehöhe und zur Begrünung des Straßenraums können diese Auswirkungen mindern.

Das Plangebiet ist als Standort für die Entwicklung eines Wohngebiets grundsätzlich geeignet, da der Großteil der geplanten Flächen über ein geringes Konfliktpotential (z.B. Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) verfügt. Die Auswirkungen auf Flächen mit höherem Konfliktpotential (z.B. Obstbäume entlang der Sudetenstraße) werden durch vorgeschriebene Erhaltungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen abgemindert.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und Bauflächen und alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens überprüft und sind in den vorliegenden Unterlagen dargestellt.

Die genehmigte Nutzung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sportnutzung ist berücksichtigt. Wenn die in den Schalltechnischen Untersuchungen vom September 2021 empfohlenen Vorkehrungen getroffen werden, können erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Ergebnis der vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen, z.B. zum Baugrund und zur Entwässerung des Plangebietes, sind Schäden oder Nutzungseinschränkungen für die umliegenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Möglichkeiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen am Straßenbestand, z.B. im Bereich des Baudenhardtweges, zu realisieren oder zusätzliche Verkehrsverbindungen zur Ansbacher Straße zu schaffen, bestehen unabhängig von der Planung weiter.

Die bestehende Mobilfunkanlage im Nordosten des Plangebiets bleibt erhalten. Eine Beeinträchtigung der Menschen durch elektromagnetische Felder kann nach vorliegenden Untersuchungen ausgeschlossen werden, auch wenn die Anlage erweitert würde.

Ein Verlust möglicherweise auftretender Bodendenkmäler kann ausgeschlossen werden.

Durch den Erhalt und den Ausbau vorhandener Wege in die Landschaft ist es möglich, die umgebende Landschaft wie bisher zu Erholungszwecken zu nutzen.

Bei der Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlenen Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen. Lebensräume für Vögel werden ausgeglichen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes geht landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen des Grünordnungsplans kann jedoch der Eingriff auf die Flächen gemindert werden.

Schon heute ist das Plangebiet durch angrenzende bestehende Wohnbebauung vorgeprägt. Durch kleine Grundstücksflächen, geringe Erschließungsflächen und das Angebot an verdichtetem Wohnungsbau (z.B. Doppel- und Mehrfamilienhäuser) kann der Flächenverbrauch für das neue Wohngebiet geringgehalten werden. Die Entwicklung der Wohngebietsflächen stellt deshalb eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Durch die Entwicklung des geplanten Wohngebiets verbleiben insgesamt keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen.