



Stadt Wassertrüdingen
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 49
„Am Südhang I“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zur Satzung vom 22.05.2023

ausgefertigt

Stadt Wassertrüdingen, den

Stefan Ultsch
Erster Bürgermeister

Stadt Wassertrüdingen
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 49
„Am Südhang I“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
zur Satzung vom 22.05.2023

TOPOS_{team}

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	VORBEMERKUNGEN	4
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	4
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	5
4	BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
5	WAHL DES STANDORTES / ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17

1 VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Erklärung gibt gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) Auskunft darüber, 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.

Die vorliegende Erklärung wird dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt, ebenfalls ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

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 Wohnungsbau-gesellschaft 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.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die Belange des Umweltschutzes wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der erforderliche Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ist mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im November/Dezember 2021 abgestimmt worden.

In die Planung und den Umweltbericht eingeflossen sind folgende, die Umweltbelange betreffende Gutachten und fachliche Stellungnahmen:

- 1 Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ der Stadt Wassertrüdingen (Planungsziele, -vorgaben und Varianten), 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 zum Entwurf vom 21.03.2022. Nürnberg, Juli 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, Flachlanden 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.

sowie umweltbezogene Informationen, die der Stadt Wassertrüdingen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durch Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt wurden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet (vgl. Kapitel 8 der Begründung zum BBP 49 und Anlage 5 zur Begründung).

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zur Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Südhang I“ mit Umweltauswirkungen gerechnet werden muss, die eine geringe bis mittlere Erheblichkeit haben.

Für die einzelnen Schutzgüter stellen sich die Umweltauswirkungen wie folgt dar:

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Realisierung des neuen Wohnbaugebietes bedeutet einen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Nach Naturschutzrecht besonders geschützte Vogelarten können davon betroffen sein. Andere besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Ergebnis der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht berührt.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering bis mittel eingestuft. Bei Realisierung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme V-1 und der Maßnahme CEF-1 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, ist gemäß saP ein Verstoß gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Durch die vorgeschriebenen Pflanzgebote für private Grundstücke, den Erhalt und die Pflanzung von neuen Bäumen entlang der Sudetenstraße, Baumpflanzungen entlang der Haupterschließungsstraße A und der Wohnstraße B sowie die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gemindert.

▪ Schutzgut Boden:

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes gehen der Verlust bisher unversiegelten Bodens und Beeinflussungen des Bodenhaushalts einher. Die bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen werden als gering eingestuft. Anlagebedingt ergeben sich dagegen Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

Zum Schutz des Bodens hat sich die Stadt für eine möglichst flächensparende Bebauung und z.B. den Verzicht auf Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge entschieden. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die maximal zulässige Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksflächen begrenzt und Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen gemacht (z.B. zur Gestaltung von Grünflächen und zum Verbot von Steingärten).

- **Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:**

Für das Grundwasser wird im Ergebnis der Umweltprüfung bau-, anlage- und betriebsbedingt mit nicht erheblichen Auswirkungen gerechnet. Auswirkungen auf das Oberflächenwasser werden als gering bis mittel eingestuft.

Zum Schutz des Wassers tragen zum Beispiel das Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen GRZ bei, die vorgeschriebene Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen und die empfohlene Brauchwassernutzung sowie Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.
- **Schutzgut Luft und Klima:**

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

Die im BBP 49 getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung von unbebauten Grundstücksteilen, Dächern und öffentlichen Grünflächen und zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen mindern negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Gleichzeitig trägt die empfohlene Nutzung von Solarenergie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zum Klimaschutz bei.
- **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Aufgrund der Hanglage und dem teilweisen Verlust von ortsbildprägenden Gehölzbeständen muss bau-, anlage- und betriebsbedingt mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet werden.

Um diese zu mindern, werden die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen der neuen Gebäude begrenzt und Bepflanzungen vorgeschrieben, mit denen das Baugebiet durch- und eingegrünt wird.
- **Schutzgut Mensch:**

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf den Menschen werden als gering eingestuft. Das neue Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und möglichen Beeinträchtigungen der Nachbarn verbunden sein könnten, wie z.B. Tankstellen, sind durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Mögliche Einflüsse auf den Menschen durch die benachbarte Tennisanlage und die bestehende Mobilfunkanlage wurden untersucht. Gesundheitsschädliche Auswirkungen können aufgrund der im BBP 49 getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz und der eingehaltenen Abstände zur Tennis- und Mobilfunkanlage auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebiets ausgeschlossen werden.

Befürchtungen, dass es durch die geplante Wohnnutzung und den dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehr zu Gefährdungen oder gesundheitsschädlichen Auswirkungen kommen kann, teilt die Stadt Wassertrüdingen nicht, weil die Anzahl zusätzlicher Fahrten aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung, des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der vergleichsweise geringen Fläche des Wohngebietes begrenzt ist und zusätzlicher Verkehr bereits heute über

mindestens zwei bestehende Straßen (über den Baudenhardtweg und den Flurweg Fl. Nr. 2560, Gemarkung Wassertrüdingen) in Richtung der Staatsstraße St 2228,2219 und 2221 abfließen kann.

Auf die Begründung zum BBP 49 und auf die der Begründung angefügten Stellungnahmen bzw. Gutachten der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (Verkehr), des Ingenieurbüros Kottermair GmbH (Lärm) und des Ingenieurbüros Dipl. Ing. Rainer Modt (Elektromagnetische Felder) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

▪ Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist bau-, anlagebedingt und betriebsbedingt mit geringen bis mittleren Auswirkungen zu rechnen. Diese betreffen in erster Linie bestehende Versorgungsleitungen (hier: Telekommunikationsleitungen, die ggf. umverlegt werden sollen) und den Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, die die Stadt Wassertrüdingen zwischenzeitlich komplett erwerben konnte.

Die Planung berücksichtigt den Bestandsschutz der benachbarten Tennisanlage und Wohngebäude ebenso wie den Bestandsschutz und die Erweiterungsmöglichkeiten der im Geltungsbereich des BBP 49 gelegenen Mobilfunkanlage.

Baudenkmäler sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden muss, ist in den Planunterlagen vermerkt. 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.

Dass es aufgrund des geplanten Wohngebietes zu Gefährdungen durch wild abfließendes Wasser, durch Starkregenereignisse und/oder urbane Sturzfluten kommt, wird nach dem Gutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, und der Stellungnahmen der Ingenieurbüro Heller GmbH, Herrieden, ausgeschlossen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Ergebnis der Erschließungsplanung beantragt.

Dass mit dem Vorhaben eine generelle Austrocknung des Bodens und Volumenreduzierung des Bodens einhergehen, die Schäden an umliegenden Gebäuden verursachen, schließt der Stadtrat Wassertrüdingen aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, ebenfalls aus.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme verbleiben Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Wechselwirkungen, die durch verbindlich festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Hierzu sichert der BBP 49 an der nordöstlichen Grenze des geplanten Wohngebietes die rund 770 m² große Ausgleichsfläche A 1 und setzt rund 5,4 km südwestlich des geplanten Wohngebietes bei Fürnheim die Ausgleichsflächen A 2 (ca. 12.460 m²) und A 3 (rund 3.600 m²) fest.

Dort sind folgende Kompensationsmaßnahmen geplant:

Pflanzung von Obstbäumen und einer freiwachsenden Hecke, Anlegen von naturnahem, blütenreichen extensivem Grünland (Ausgleichsfläche A 1),

Umgestaltung bestehender Schönungsteiche, Anlegen von Flachwasserzonen bzw. wechselseuchten Bereichen, Uferbepflanzungen und Sichern der Bestandsgehölze, Renaturierung und Erweitern eines bestehenden Grabens östlich der Schönungsteiche (Ausgleichsfläche A 2),

Wiedervernässen von gemähten und überwachsenen Bereichen und Anlegen eines mindestens 5 m breiten Pufferstreifen zum angrenzenden Forstgraben (Ausgleichsfläche A3).

4 BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ wurde im sogenannten Regelverfahren durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung zum BBP 49 vermerkt und in der Begründung beschrieben.

Frühzeitige Beteiligung

Planungsvorgaben und zwei erste städtebauliche Konzepte für ein Neubaugebiet „Weinberg I“ wurden in öffentlicher Sitzung des Stadtrats Wassertrüdingen am 28.06.2021 vorgestellt.

Am 27.09.2021 hat sich der Stadtrat für eine Umbenennung des Plangebietes in „Südhang I“ und eine dritte Variante des städtebaulichen Konzepts als Vorzugsvariante entschieden.

Auf Grundlage dieser Vorzugsvariante wurden ein Vorentwurf des BBP 49 und ein Vorentwurf des Umweltberichts in der Fassung vom 19.10.2021 erstellt und vom 26.11. bis 30.12.2021 öffentlich ausgelegt, um die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu ist am 24.11.2021 erfolgt.

Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2021 über die öffentliche Auslegung der Unterlagen informiert, um diese gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und mit ihnen den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzustimmen. Die Beteiligten wurden gebeten, der Stadt Wassertrüdingen ihre Stellungnahmen bis zum 30.12.2021 zu übermitteln.

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bis zum 21.03.2022 (Datum des ersten Entwurfs zum BBP 49) um gutachterliche Aussagen zum Baugrund und dessen Versickerungsfähigkeit, zur geplanten Entwässerung des Plangebietes, zu möglichen Funkimmissionen und zum Verkehr ergänzt.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen haben das Stadtbauamt und das beauftragte Planungsbüro dem Stadtrat Vorschläge zur Prüfung und weiteren Berücksichtigung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen unterbreitet, die in öffentlicher Sitzung des Stadtrats am 05.04.2022 beraten und beschlossen wurden.

Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange wurde entschieden, gegenüber dem Vorentwurf folgende Änderungen und Ergänzungen an den Planunterlagen vorzunehmen:

- § 3 Satz 2 der textlichen Festsetzungen wurde auf Anregung der Bauverwaltung im LRA Ansbach (SG 41) ersatzlos gestrichen, weil die Abstandsflächenregelung der BayBO gelten und keine Ausnahmen zugelassen werden sollen.
- Um einen dauerhaften Erfolg der festgesetzten CEF-Maßnahme 1 zu gewährleisten, wurde die textliche Festsetzung § 2 Nr. 26.2 entsprechend der Anregungen der UNB (LRA Ansbach, SG 44) so formuliert, dass die vorgeschriebenen Vogelnistkästen fachmännisch gepflegt werden und die Meldung der Kontrollergebnisse an die UNB erfolgen muss.
- An den mit 3-achsigen Müllfahrzeugen befahrbaren Haupterschließungsstraßen wurden zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung Flächen für Nebenanlagen zum temporären Abstellen von Müllbehältern festgesetzt, weil entgegen der Anregung des SG 23 im LRA Ansbach (Abfallwirtschaft) auf eine Erweiterung der Wendkreisdurchmesser am Ende der im Plan festgesetzten Stichstraßen verzichtet werden soll.
- Auf Anregung des Kreisbrandrats (Landratsamt Ansbach, SG 31) wurden Hinweise zum Löschwasserbedarf in der Begründung zum BBP 49 ergänzt, die bei der Erschließungsplanung zu beachten sind.
- Entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken und der aktuellen Auslegungshilfe des StMWi zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe wurden aktuelle Strukturdaten, Angaben zum Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarf und zu vorhandenen Flächenpotentialen in der Stadt Wassertrüdingen ergänzt.
- Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen BBP 19A „Nördlich des Friedhofs“ und um alle Anwohnerinnen und Anwohner bei einer Beteiligung an den Erschließungskosten gemäß Kommunalabgabengesetzes (KAG) gleich zu behandeln, wurde im Entwurf des BBP 49 auf die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugangsmöglichkeiten und die Festsetzung einer durchgängigen Hecke entlang der gesamten Sudetenstraße verzichtet.
- Aufgrund einer der Stadt Wassertrüdingen am 25.09.2021 übergebenen Petition und Befürchtungen verschiedener Bürgerinnen und Bürger, dass es durch das geplante Wohngebiet zu einer Verschärfung von Verkehrsproblemen auf bestehenden Straßen und zusätzliche Belastungen der Anwohner kommen kann, wurden nach Abstimmung mit der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH Informationen zur erwarteten Zunahme des Verkehrs, zur voraussichtlich reduzierten Mehrbelastung des Baudenhardtwegs und zu Möglichkeiten der Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche in der Begründung zum Entwurf des BBP 49 ergänzt.
- Entsprechend der Vorabstimmungen mit dem für die Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro Heller GmbH und dessen Kurzbeschreibung vom Februar 2022 wurden in der Begründung zum BBP 49 Aussagen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes und der Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes ergänzt.
- Im Hinblick auf eine mögliche Beeinflussung der geplanten Wohnbebauung durch Elektromagnetische Felder/Funkimmissionen bzw. möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf bestehende Mobilfunkanlagen und Richtfunkstrecken wurden in der Begründung zum BBP 49 die der im November 2021 durchgeführten, rechnerischen Immissionsprognose ergänzt. Gründe, warum entgegen der

Anregung einzelner Bürgerinnen und Bürger die Mobilfunkanlage auf der Fl. Nr. 2736, Gemarkung Wassertrüdingen erhalten bleiben und nicht verlegt werden soll, sind in der Abwägungstabelle vom 05.04.2021 dargelegt.

- Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch die KP Ingenieurgesellschaft Wasser und Boden mbH vom Februar 2022 wurden in der Begründung zum BBP 49 Aussagen zu Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet, zum schadlosen Abführen von Oberflächenwasser, zum Baugrund, zu Gründungsempfehlungen und möglichen Bodenaktivitäten ergänzt.
- Die textliche Festsetzung § 2 Nr. 25 Regenwasserbehandlung wurde um Vorgaben zum Rückhaltevolumen der für jedes Baugrundstück vorgeschriebenen Zisternen und zur Drosselung des Niederschlagswassers ergänzt, um der Forderung nach einem schadlosen Abfluss von Oberflächenwasser Rechnung zu tragen.
- Nach Hinweisen, z.B. der Regierung von Mittelfranken und verschiedener Bürgerinnen und Bürger, wurden in Begründung und Umweltbericht zum BBP 49 Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergänzt und weitere Gründe beschrieben, weshalb zusätzliche Wohnbauflächen „Am Südhang I“ entwickelt werden sollen und diesem Standort der Vorzug gegenüber einem Neubaugebiet „Klingenweiher II“ gegeben wird.
- Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden entsprechend der vorgebrachten Stellungnahmen und der nach öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs vorgelegten Stellungnahmen und Gutachten ergänzt, die Bewertung der Umweltauswirkungen fortgeschrieben und die Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe überarbeitet und ergänzt. Hierzu gehören insbesondere die Änderung/Ergänzung der Festsetzungen zur Neupflanzung von Straßenbäumen und Bäumen auf öffentlichen Grünflächen, zur Festsetzung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch außerhalb des Geltungsbereichs des BBP 49, zur Regenwasserbehandlung und zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF 1.
- Um Emissionen aus dem neuen Baugebiet zu begrenzen, wurde bestimmt, keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zuzulassen, d.h. die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (vgl. textliche Festsetzung § 2 Nr. 1) auszuschließen.
- Die bis zur Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf durchgeführten Verfahrensschritte wurden auf der Planzeichnung und in der Begründung zum BBP 49 vermerkt, um das Planverfahren nachvollziehbar darzustellen.
- In Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH wurden Hinweise auf die bestehende Stromkabeltrasse im Bereich des bisherigen Flurwegs (Fl. Nr. 2561, Gmkg. Wassertrüdingen), die das Plangebiet querende 20 kV-Freileitung und die in diesem Bereich bestehenden Bau- und Bewuchsbeschränkungen in die Begründung zum BBP 49 aufgenommen und beschrieben, dass die Stadt Wassertrüdingen mit dem Versorgungsträger bei Bedarf eine Vereinbarung treffen wird, das Erdkabel zu verlegen und die Freileitung zu verkabeln.
- Zur Errichtung einer Transformatorenstation wurde (ebenfalls in Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH) eine dafür geeignete Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.
- Nach Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH wurden Hinweise auf 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) in die Begründung zum Entwurf des BBP 49 aufgenommen. Diese soll nach Möglichkeit verlegt werden,

wenn Teile der Fl. Nr. 2295/1, Gmkg. Wassertrüdingen, als Wohnbaugrundstücke verkauft werden.

- Entsprechend der Stellungnahmen der Versorgungsträger zum Vorentwurf des BBP 49 wurden Hinweise zur Verlegung neuer Leitungen in die Begründung aufgenommen, z.B. zur frühzeitigen Abstimmung und Koordinierung erforderlicher Erschließungsarbeiten oder zum erforderlichen Abstand zwischen Baumpflanzungen und Ver-/Entsorgungsanlagen.
- Mit Rücksicht auf die Wohnqualität des Grundstücks Fl. Nr. 2727, Gemarkung Wassertrüdingen, wurde auf den ursprünglich geplanten Ringschluss der Wohnstraßen B und eine Straßenführung entlang der östlichen Grenze des genannten Grundstücks verzichtet. Stattdessen enden die beiden Wohnstraßen B nun jeweils in einer Wendeanlage in deutlichem Abstand zu o.g. Grundstück.
- Um Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den östlichen Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 2559 und 2562, Gemarkung Wassertrüdingen, zu vermeiden, wurde die ursprünglich auf der östlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um 0,5 m nach Westen versetzt und damit ein Pufferstreifen geschaffen, der erst bei einer Erweiterung des Wohngebietes verkauft und baulich genutzt werden soll.
- Hinweise, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Geltungsbereich des BBP 49 weitere Bodendenkmäler vermutet und deshalb für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG beantragt werden muss, wurden im Textteil des Bebauungsplanentwurfs und im Entwurf der Begründung zum BBP 49 ergänzt. Durch die Verwaltung wurde eine archäologische qualifizierte Voruntersuchung beantragt, um das Vorhandensein von Bodendenkmälern ausschließen zu können.
- Entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurden im Entwurf der Begründung Informationen zum Grund- und Hochwasserschutz, zu wasserrechtlichen Bindungen und zur Abwasserbeseitigung ergänzt, die im Verlauf der weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.
- Die Errichtung von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Kleinwindkraftanlagen und Blockheizkraftanlagen soll nach den Vorgaben der BayBO verfahrensfrei sein. Entsprechende Hinweise wurden in den Entwurf der textlichen Festsetzung und die Begründung aufgenommen.

Änderungen und Ergänzungen wurden gemäß den Beschlüssen des Stadtrats vom 05.04.2022 in den Entwurf des BBP 49 vom 21.03.2022 eingearbeitet.

Dabei unberücksichtigt geblieben ist die Anregung einzelner Bürger zum Vorentwurf, die im Nordosten des Plangebietes bestehende Mobilfunkanlage (Fl. Nr. 2736, Gemarkung Wassertrüdingen) zu verlegen.

Begründung

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.

Am 21.07.2022 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange und am 14.10.2022 die Bürgerinnen und Bürger mit Schreiben des Stadtbauamtes inklusive eines Auszugs aus der Abwägungstabelle und dem Beschlussbuch der Stadt Wassertrüdingen über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf informiert.

Beteiligung zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht (in der Fassung vom 21.03.2022, geändert gemäß den Beschlüssen des Stadtrates vom 05.04.2022) und die nach Einschätzung der Stadt Wassertrüdingen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08. bis 12.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu ist am 29.07.2022 erfolgt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2022 über die Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme bis zum 12.09.2022 aufgefordert

Den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 29.07.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 2 (2) BauGB gegeben.

Die zum Entwurf des BBP 49 vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat Wassertrüdingen in öffentlicher Sitzung am 26.09.2022 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Absendern mit Schreiben des Stadtbauamtes und einem Auszug aus der Abwägungstabelle und dem Beschlussbuch der Stadt Wassertrüdingen am 21.07.2022 bzw. 14.10.2022 mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Südhang I“ am 22.05.2023 als Satzung beschlossen.

Dabei wurden gegenüber der Entwurfsfassung folgende Änderungen an den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum BBP 49 vorgenommen:

1. Die textliche Festsetzung § 2 Nr. 4 zur maximal zulässigen Wandhöhe wurde auf Anregung des Bauamts im Landratsamt Ansbach redaktionell ergänzt und wie folgt formuliert:
„Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnkante auf der Zugangsseite des Gebäudes gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Hausmitte.“

Nachdem es sich bei den oben genannten Punkten lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, die in Abstimmung mit den Absendern vorgenommen wurden und keine Auswirkungen auf die übrigen Inhalte des Bebauungsplans haben, wurden die Unterlagen

ausgefertigt, ohne eine erneute Auslegung und Beteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Gemäß Abwägungstabelle vom 26.09.2022 sind beim Satzungsbeschluss Anregungen/Hinweise des Sachgebietes Abfallwirtschaft (SG 23) im Landratsamt Ansbach (siehe Tabelle Nr. 1), der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken (siehe Nr. 2), des Staatlichen Bauamtes (siehe Nr. 6), des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (siehe Nr. 9) und des Bayerischen Bauernverbandes (siehe Nr. 15) ganz oder teilweise unberücksichtigt geblieben:

- Die Hinweise des Sachgebietes Abfallwirtschaft (SG 23) im Landratsamt Ansbach, dass am Ende jeder Stichstraße Wendeanlagen mit einem Durchmesser von mindestens 18 m, besser 25 m benötigt werden und die im Plan festgesetzten Wendeanlagen möglicherweise nicht ausreichend bemessen sind, um die Zufahrt der Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird zur Kenntnis genommen, ohne weitere Änderungen am Entwurf des BBP 49 vorzunehmen.

Begründung

Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen gemäß den aktuellen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (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 der RAST.

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 HAUPTerschließungsstraße Flächen für Nebenanlagen zum temporären Abstellen von Müllbehältern festgesetzt.

Für den Fall, dass die geplanten Wohnwege nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, sollen am Tag der Abholung die Müllbehälter dorthin verbracht und später auf das eigene Grundstück zurückgebracht werden, wenn einzelne Grundstücke nicht direkt von der Müllabfuhr bedient werden.

- Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken, dass die Ermittlung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs (S. 25f. der Begründung zum Entwurf des BBP 49) nicht der einschlägigen Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ entspricht und im Ergebnis zu einem nicht plausiblen Bedarf führt und dass die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs beispielsweise mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt empfohlen wird, bleiben im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens teilweise unberücksichtigt.

Begründung

Der in der Begründung zum Entwurf des BBP 49 angegebene Bedarf von 147 neuen Wohnungen bis 2039, d.h. rund 8 neuen Wohnungen p.a., wird vor dem Hintergrund der dargelegten Strukturdaten und der Tatsache, dass allein von 2013 bis 2020 mehr als 105 neue Wohnungen in Wassertrüdingen fertig gestellt wurden als realistisch betrachtet.

Ein Hinweis, dass zur Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs nicht automatisch zusätzliche Bauflächen entwickelt werden müssen, wurde in der Begründung zum BBP 49 ebenso ergänzt wie der Hinweis, dass eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs mit Hilfe einer Flächenmanagementdatenbank, z.B. der FMD 4.2 des LfU, derzeit nicht möglich ist, da die Stadt Wassertrüdingen noch über keine derartige Datenbank verfügt.

Angenommen wird, dass innerhalb der vom Stadtbauamt ermittelten Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen im Hauptort Wassertrüdingen bis zu 75 neue Wohnungen errichtet werden können. In diesem Fall müssen Bauflächen für mindestens 70 weitere neue Wohnungen bereitgestellt werden. Hierzu wird ein Brutto-Bedarf an Bauflächen zum Wohnen von mindestens 2,6 ha angenommen.

Auch wenn sich im Plangebiet voraussichtlich mehr als 70 Wohneinheiten realisieren lassen, hat sich der Stadtrat entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Südhang I“ gegenüber dem Entwurf vom 21.03.2022 nicht zu reduzieren, weil die geplanten Wohnbauflächen im Eigentum der Stadt, zeitnah verfügbar und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und genehmigt sind.

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.

- Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes Ansbach zu einem Ausbau des Flurweges Fl. Nr. 2560, Gemarkung Wassertrüdingen, inkl. Anschluss an die Ansbacher Straße (Staatsstraße St 2221) werden zur Kenntnis genommen. Im BBP 49 wird auf Festsetzungen hierzu verzichtet. Detailplanungen für einen Ausbau des Flurwegs sollen bei Bedarf unabhängig vom Verfahren zur Aufstellung des BBP 49 durchgeführt und allen Betroffenen abgestimmt werden.

Begründung

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.

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.

- Unberücksichtigt bleibt die Anregung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die mit Leitungsverlegungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als zeitlich begrenzt zu bewerten und die hierzu festgesetzten Ausgleichsflächen und erzielten Ökopunkte zum Ausgleich für andere Eingriffe heran zu ziehen.

Begründung

Die mit Realisierung des BBP 49 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft müssen in ihrer Gesamtheit betrachtet und für die Dauer des Eingriffs planungsrechtlich gesichert werden. Da in absehbarer Zeit nicht mit einem Rückbau des Wohngebiets zu rechnen ist, kann der Hinweis nicht berücksichtigt werden.

- 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.

Begründung

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 WAHL DES STANDORTES / ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der BBP 49 schafft die Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen, die bereits seit einigen Jahren im Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen dargestellt und genehmigt sind.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens hat sich der Stadtrat intensiv mit den Vor- und Nachteilen des Standorts beschäftigt, insbesondere auch gegenüber Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gegenüber anderen, noch unbebauten, aber bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Vor allem Flächen westlich des Klingenweiherparks wurden dabei mitbetrachtet.

Ausschlaggebend, einen verbindlichen Bauleitplan für das Gebiet „Am Südhang I“ aufzustellen, waren für die Stadt Wassertrüdingen – wie auch in der Begründung zum BBP 49 beschrieben – folgende Punkte:

- Der Standort ist aufgrund seiner Südhangelage, 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.