

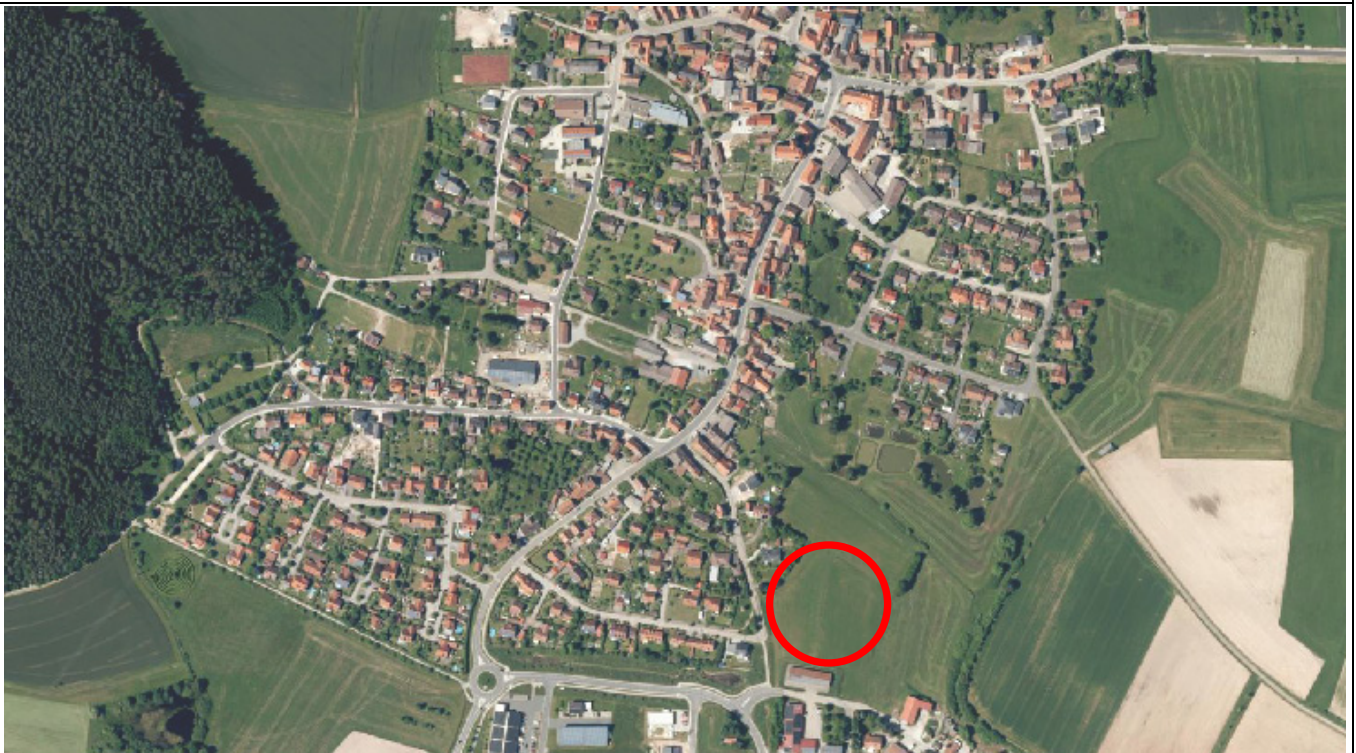


**Markt Flachlanden**  
Landkreis Ansbach

## **Bebauungsplan Nr. 22**

### **für das Wohngebiet "Lebensräume"**

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
(gem. § 13b BauGB)



## **Begründung**

**VORENTWURF / Stand: 08.03.2022**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB).....	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	4
5. Bedarfsbegründung .....	7
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
7. Erschließung .....	8
7.1. Verkehrliche Erschließung .....	8
7.2. Ver- und Entsorgung .....	8
8. Emissionen, Immissionen .....	9
9. Denkmalschutz .....	9
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	10
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	10
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	10
13. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
14. Grünordnerische Maßnahmen .....	10
15. Umweltbericht.....	11

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bauabw. Planes ist die Deckung des Wohnbedarfs, insbesondere der älter werdenden Bevölkerung und der betreuungsbedürftigen Bevölkerung. Hierdurch sollen die Auswirkungen des demographischen Wandels, auch im ländlichen Raum berücksichtigt werden. Ergänzend dazu soll mit der geplanten Wohnform aber auch die jüngere Bevölkerung angesprochen werden. Zielsetzung der Planung ist eine Mehrgenerationen - Wohnanlage zu errichten.

Neben der Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs in Form von vornehmlich Einfamilienhäusern im Wohngebiet „Wolfsgruben“ sollen mit diesem Bauabw. Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrgenerationenhäusern geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bauabw. Planes Nr. 22 ist erforderlich, da der zukünftige Baulandbedarf, der durch zahlreiche Anfragen von Bauinteressenten und durch die Anfrage der Stiftung Liebenau für passende Wohnformen und Lebensräume in Ergänzung zu dem geplanten Pflegedienst in Flachsländen, ableitbar ist, durch das bestehende Baugebiet mit den geringfügig vorhandenen Baulandpotenzialen nicht in dem erforderlichen Umfang gedeckt werden kann.

Die Anforderungen des demographischen Wandels sind auch in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen erkennbar und bedürfen, wie in diesem Fall, einer lokalen Bedarfsdeckung.

Der Bauabw. Plan Nr. 22 "Lebensräume" hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung Wohnbaulandbedarfs für Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen.

## **2. Bauabw. Plan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13 b BauGB)**

Der Bauabw. Plan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die an bestehende Bebauung im Westen und Süden angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bauabw. Plan überplant ist.

Gemäß § 13b BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bauabw. Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bauabw. Plan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Schon- und Schutzflächen nach BNatSchG sind nicht betroffen.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Flachslanden, nördlich der „Industriestraße“ und östlich der „Borsbacher Straße“.

Westlich grenzt das Wohngebiet „Kohlplatte“, südlich das Gewerbegebiet „Gründlein“.

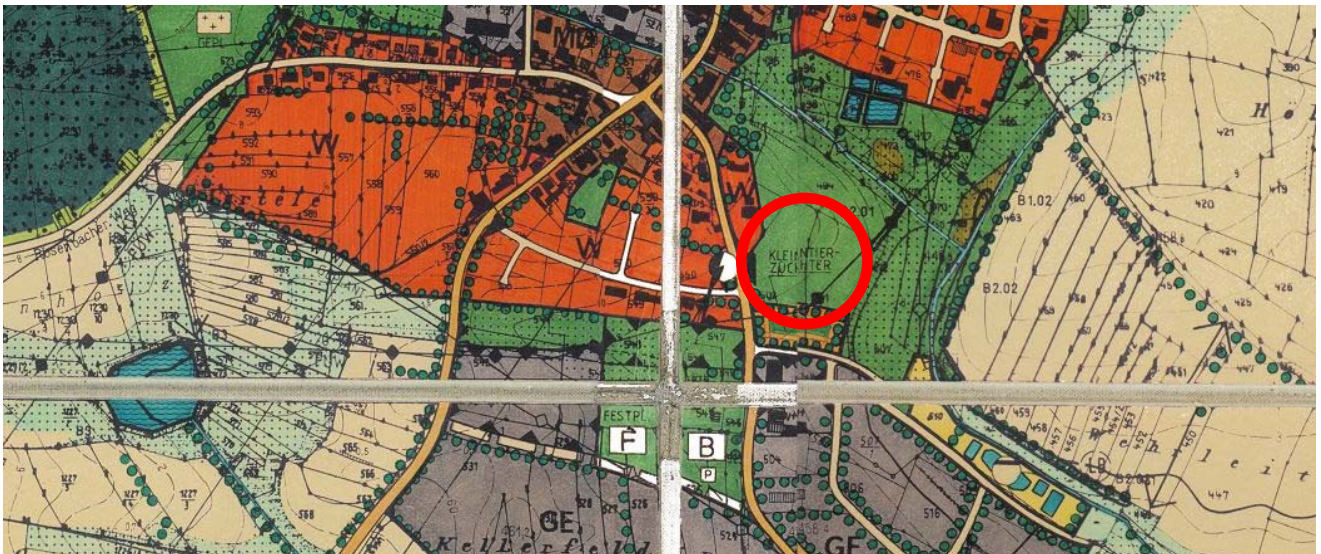
Es handelt sich um eine südöstlich geneigte Fläche mit einem Höhenunterschied von ca. 6 m. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,13 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 501 und 502 der Gemarkung Flachslanden.

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1. Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Flachslanden als Grünfläche dargestellt.



*Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Flachslanden*

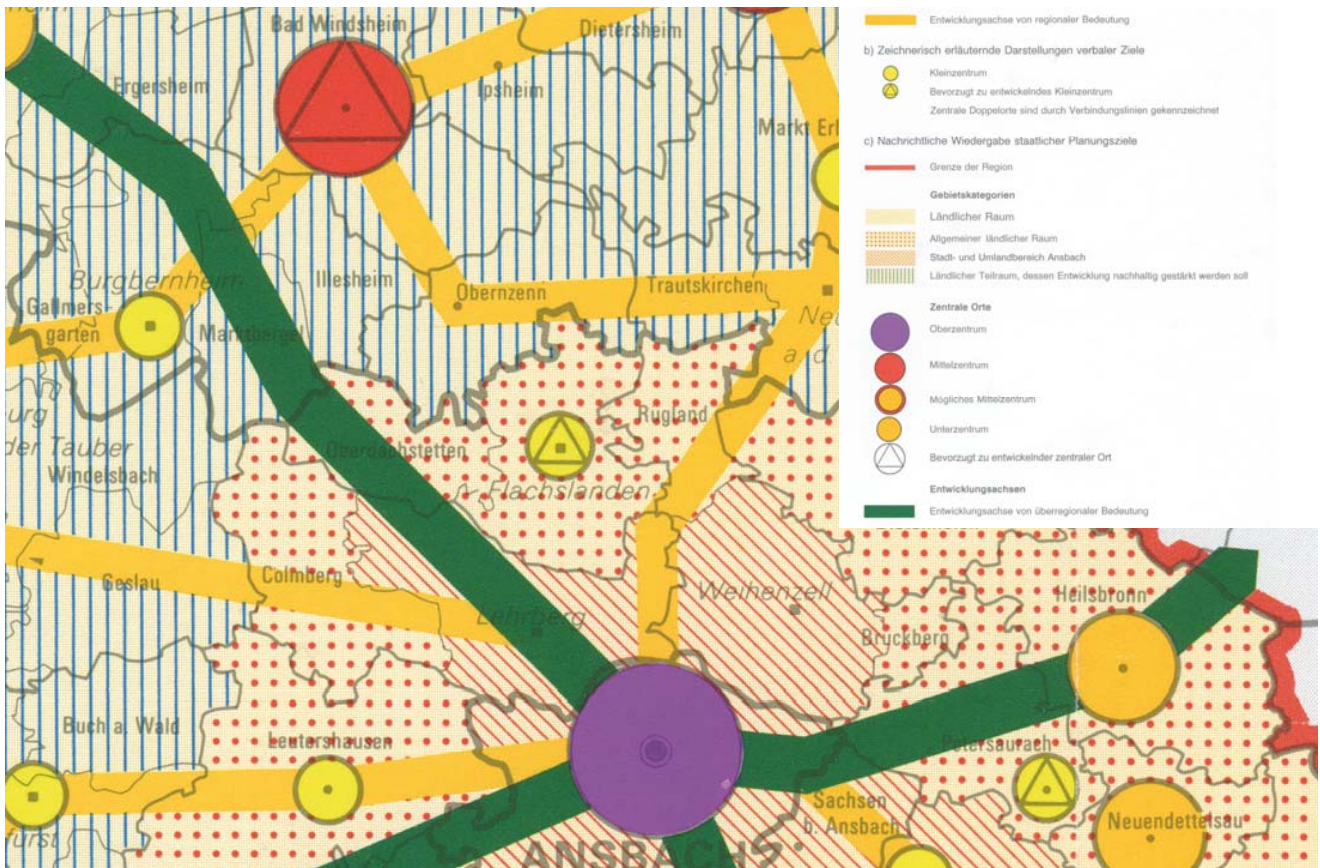
Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Umgebung ist im Norden und Westen von Wohnbebauung geprägt. Durch die Nähe zum Ortskern bietet sich Fläche zur weiteren Wohnbauentwicklung an. Die städtebaulichen Ziele sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich angepasst.

## 4.2. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Flachlanden ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und liegt im allgemein ländlichen Raum.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

### LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

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

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

### **LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

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

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

### **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

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

### **RP 8 7.1 Natur und Landschaft**

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

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

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

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

Es handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Mit der Planung soll der örtliche Bedarf an Wohnungen gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **5. Bedarfsbegründung**

Der Markt Flachslanden hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) seit dem Jahr 2010 eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung. In den letzten beiden Jahren steigt die Einwohnerzahl, die aktuelle Einwohnerzahl liegt Ende 2021 bei 2.380 EW.

Bis zum Jahr 2033 wird für den Markt Flachslanden eine konstante, leicht abnehmende Bevölkerung auf etwa 2.280 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll. Aktuell steht Flachslanden jedoch besser da als prognostiziert, die tatsächliche Einwohnerzahl liegt Ende 2021 bei 2.380 EW (Prognose: 2.340 EW).

Der aktuelle Anstieg der Bevölkerung liegt vor allem an der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Diese macht sich auch in der Altersstruktur der Bevölkerung bemerkbar. Im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist der Anteil der unter 6-Jährigen und der Anteil der 25 – 40-Jährigen deutlich gestiegen. Dies trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung von Flachslanden nachhaltig gestärkt.

Weiterhin zeigt die Entwicklung, dass der Anteil der älteren Bevölkerung steigt, so dass das Thema Wohnen im Alter bei dem Bedarf an Wohnraum zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Neben dem Demographischen Wandel ist auch ein sozialer Wandel zu verzeichnen. Die gesellschaftlichen Strukturen ändern sich. Der Anteil an Einpersonenhaushalten nimmt zu, der Bedarf an kleineren Wohnungen wächst.

Aus diesen Gründen ist auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl ein Bedarf an Wohnungen begründet und es besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf, auch Wohnraum für Mehrfamilienhausbebauung – Mehrgenerationenwohnen vorzuhalten.

Innenentwicklungspotentiale stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung.

## **6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung für das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 einen ausreichenden Anteil an Grünflächen sicherzustellen. Die Freiflächen sollen durch ansprechende Gestaltung als Begegnungsraum und als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für Jung und Alt dienen.

Aufgrund der zulässigen drei – geschossigen Bebauung ist dennoch eine verdichtete Bebauung möglich.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe definiert.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen, sowie zur Einfriedung festgesetzt.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an bestehende Ortsstraßen.

Zum einen ist eine Zufahrt von der „Industriestraße“ geplant. Diese dient als Hauptzufahrt, zu den Tiefgaragen der Wohngebäude. Diese Zufahrt dient auch der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ein Geh- und Fahrrecht für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge ist festgesetzt, um die Erschließung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

Zum anderen ist, ergänzend zu der Hauptzufahrt eine Anbindung an die „Borsbacherstraße“ für den Besucherverkehr geplant. Entlang dieser Zufahrt befinden sich auch ausreichend Stellplätze.

Die beiden Zufahrten sind miteinander verbunden.

Ergänzend dazu werden interne Fußwege bedarfsgerecht angelegt.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss des bestehenden Mischwasserkanals.



Das Oberflächenwasser ist, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück mit einem Volumen von min. 3 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zurückzuhalten. Dieses kann als Beregnungswasser verwendet werden. Der Ablauf erfolgt nach Möglichkeit über den best. Beckengraben, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies nicht zulassen, muss die Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erfolgen. Die Detailplanung hat in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu erfolgen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

## **8. Emissionen, Immissionen**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt zwar in einem Gebiet, der überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist.

Südlich grenzt jedoch das Gewerbegebiet „Gründlein“ an. Dabei handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Mit Rücksicht auf das bestehende westlich liegende Wohngebiet darf der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit 50 dB(A) nicht überschreiten.

Um eine Beeinträchtigung durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ausschließen zu können wird ein Schallschutzgutachten erstellt und wird bei der öffentlichen Auslegung den Unterlagen ergänzt.

Bei der direkt südlich angrenzenden Halle handelt es sich um eine Halle des Kleintierzüchtervereins Flachlanden e.V., die lediglich als Lagerfläche genutzt wird, Emissionen, die zu Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet führen, können ausgeschlossen werden.

## **9. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

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

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

## **11. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

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.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

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

## **12. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope, nordwestlich angrenzend befinden sich Hecken, die als Biotop kartiert sind. Diese bleiben von der Planung unberührt und vollumfänglich erhalten. Das Gemeindegebiet Flachlanden befindet sich innerhalb des Naturpark Frankenhöhe, das Plangebiet jedoch außerhalb der Schutzzone.

## **13. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das erforderliche saP-Gutachten wird von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger aus Flachlanden erstellt und wird bei der öffentlichen Auslegung den Unterlagen ergänzt.

## **14. Grünordnerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Die Eingrünung des Gebietes erfolgt mit einer aufgelockerten Hecke mit eingestreuten Buschgruppen und kleinen Hecken sowie Großbäume anzulegen. Bei der Bepflanzung sind heimische Wildstrauch- und Baumarten zu verwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten. Sie sind durch Pflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Bei der Auswahl der Stauden

soll auf heimische, für Blütenbesucher geeignete Arten und Sorten und einen möglichst lang andauernden Blühhorizont geachtet werden.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

## **15. Umweltbericht**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 b), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 08.03.2022

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)  
(Unterschrift)