

**Markt Flachslanden
Landkreis Ansbach**

4. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

„Wolfsgruben“

BEGRÜNDUNG

**Vereinfachtes Verfahren
gemäß § 13 BauGB**

**Fassung im Stand des Satzungsbeschlusses
vom 06.04.2022**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Anwendung des vereinfachten Verfahrens	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	5
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	5
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.1	Allgemeines	6
5.2	Topographie	6
5.3	Verkehrerschließung	6
5.4	Ver- und Entsorgung	6
5.5	Denkmäler	6
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	6
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
5.8	Altlasten	7
5.9	Oberflächennahe Geothermie	7
5.10	Immissionen	8
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	8
6.1	Nutzungen	8
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	8
6.3	Erschließungskosten	8
7.	Bebauung	8
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	9
8.1	Erschließung und Verkehr	9
8.2	Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung	9
9.	Immissionsschutz	9
10.	Vorbeugender Brandschutz	10
11.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	10
12.	Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	11
13.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	13
15.	Überregionale Planung	14
16.	Hinweise	14
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die 4. Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wolfsgruben“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert

1.2 Verfahren

Der Markt Flachslanden hat mit Beschluss vom 21.12.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Flachslanden die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Flachslanden Nr. 02/2022 vom 29.01.2022.

Der Marktgemeinderat des Marktes Flachslanden hat in seiner Sitzung am 21.12.2021 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 08.02.2022 bis 11.03.2022 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung erfolgte am 29.01.2022 im Amtsblatt Nr. 02/2022 des Marktes Flachslanden.

Während der Auslegungsfrist ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Über die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der Sitzung des Marktgemeinderates am 06.04.2022 beraten. Es wurde eine sachgerechte Abwägung aller Stellungnahmen durchgeführt und im Ergebnis festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der vorliegenden Planung angemessen beachtet sind.

Im Anschluss an die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen hat der Marktgemeinderat des Marktes Flachslanden in gleicher Sitzung am 06.04.2022 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Die Verwaltung hat diesen Beschluss entsprechend vollzogen und den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Marktes Flachslanden in Kraft gesetzt.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da

- im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB),

- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Flachslanden beabsichtigt am Nordrand von Flachslanden den bestehenden Bebauungsplan „Wolfsgruben“ im östlichen Teil nochmals zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Wolfsgruben“ stammt aus dem Jahr 1999 und beinhaltete einen größeren Umgriff, als mit der 2. Änderung überplant. Bisher wurde nur der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes erschlossen und bebaut. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfsgruben wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept für den westlichen Teil des Bebauungsplan aktualisiert. Aufgrund Schwierigkeiten im Grunderwerb für eine der im Planungskonzept vorgesehen äußeren Erschließungen des Planungsgebietes wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfsgruben eine weitere äußere Anbindung, in Form der Anbindung an die Staatsstraße 2253, vorgesehen. Mit der 3. Änderung konnte die favorisierte Anbindung des Baugebietes an den Virnsberger Weg ermöglicht werden, so dass die mit der 2. Änderung geplante verkehrstechnische Erschließung über die Staatsstraße 2253 nicht mehr erforderlich war.

Im Rahmen der aktuellen 4. Änderung soll nun nochmals eine kleine Teilfläche am Ostrand des Planungsgebietes westlich der Georg-Pfründt-Straße planerisch angepasst werden. Mit der nun vorliegenden 4. Änderung soll der Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich geändert werden, so dass in diesem Teilbereich des ursprünglichen Baugebietes „Wolfsgruben“ eine geringere Bebauung zulässig ist.

Weitere planungsrechtlichen Änderungen sind nicht vorgesehen. Die im Rahmen der Festsetzungen getroffene Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden von Flachslanden wird weitergeführt. Auch die geplanten Erschließungsanlagen erfolgen wie im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ vorgesehen, so dass in der Gesamtschau keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulich geordnete Entwicklung des Baugebietes Wolfsgruben zu erwarten sind. Die Grundzüge der Planung sind in Abwägung aller Belange von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde bereits im vorangegangenen 2. Änderungsverfahren belegt, so dass sich hinsichtlich möglicher alternativer Planungsstandorte oder alternativer Planungskonzepte keine Änderungen der zu überplanenden Flächen ergeben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Flachslanden als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Flachslanden die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Der Markt Flachslanden befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Der Markt Flachslanden wird im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum beschrieben.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

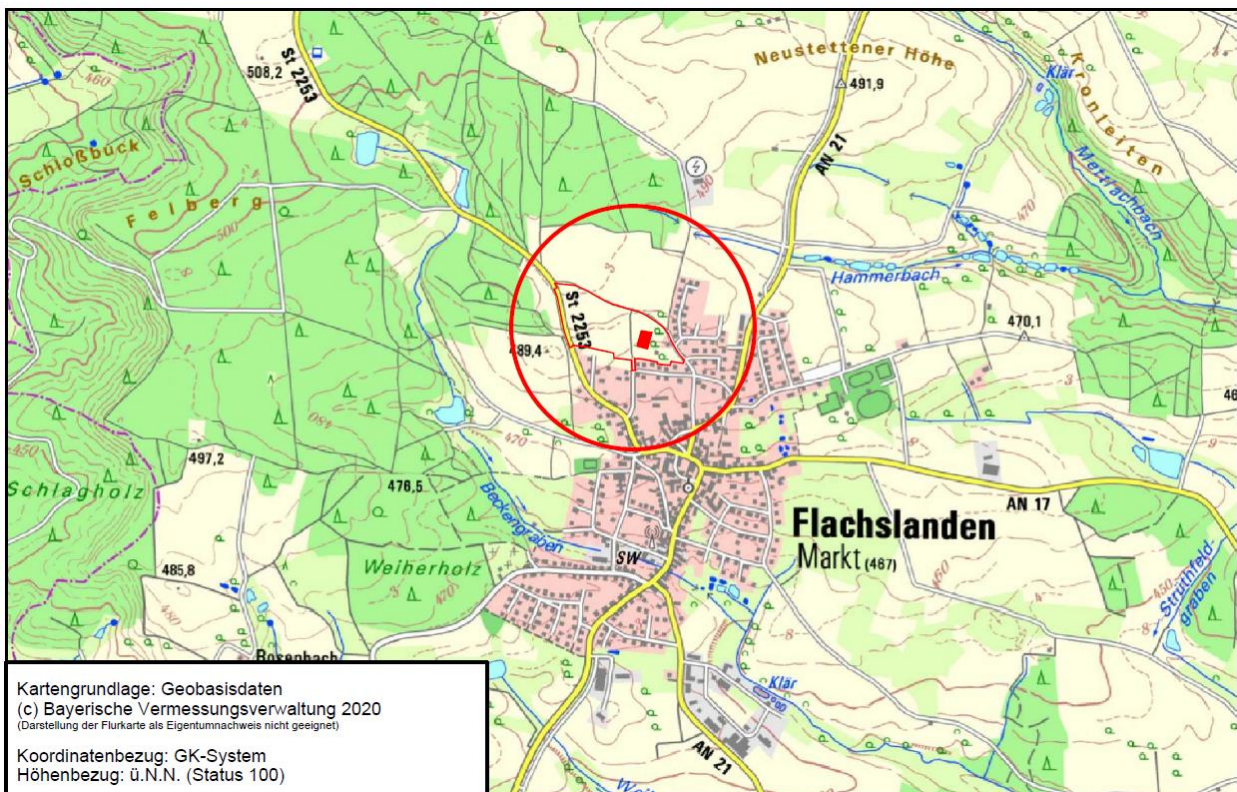
Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfgruben“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Flachslanden. Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die angrenzende Siedlungsstrukturen von Flachslanden
- im Norden: durch die angrenzende Siedlungsstrukturen von Flachslanden
- im Osten: durch die angrenzende Streuobstwiese, die als Ausgleichsfläche festgesetzt ist
- im Süden: durch die angrenzende Siedlungsstrukturen von Flachslanden

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 4. Änderung die Flurnummern 691/12 und 691/13 jeweils der Gemarkung Flachslanden.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,13 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Der Markt Flachslanden wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Er ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt. Das geplante Wohngebiet befindet sich östlich der Staatsstraße St 2253 von Flachslanden nach Oberzenn. Die nun zur Änderung vorgesehene Teilfläche befindet sich am Ostrand des Gesamtentwicklungsgebietes. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit erschlossen und befinden sich bereits im öffentlichen Besitz.

5.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände und befindet sich am Nordrand von Flachslanden. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 2,0 m vorhanden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Bestand bisher nur durch Feldwege erschlossen. Weiter westlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße St 2253. Am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes befindet sich Siedlungsstrukturen, hier sind im weiteren Umfeld bereits zwei Erschließungsstraßen (Georg-Pfründt-Straße sowie Virnsberger Weg) zur Erschließung des Gebietes vorgesehen.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m an der Neustetter Straße. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 734 in die Richtungen Ansbach Bahnhof. Von dort besteht Anschluss an örtliche und überörtliche Bahnlinien.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m Luftlinie eine als Bodendenkmal kartierte Flächen (Denkmalkartierung D-5—6529-0098). Das Bodendenkmal wird als Siedlung der Steinzeit beschrieben. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m das als Bau- und Bodendenkmal kartierte Evang. Pfarrkirche St. Laurentius (Aktenummer D-5-71-146-4).

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet im Osten ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Es handelt sich dabei um eine Streuobstwiese (Biotop-Nr. 6529-1091) Südlich, außerhalb des Planungsgebietes, befinden sich ebenfalls eine als Biotop kartierte Streuobstwiese.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a typischer Hainsimsen -Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechnenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Am Südrand des Planungsgebietes können Teile des Planungsgebietes im Blasensandstein des oberen bunten Keupers mit hellen Sandsteinen und bunten Lettenlagen, zum Teil auch roten Letten, liegen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Ein Bodengutachten wurde bisher nur für den Bereich der geplanten Erschließungsstraße im Umfeld erstellt. Es wird empfohlen, für die weitere Planung (konkreten Vorhabensplanungen) ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte IS 4V und SL4V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 34 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper-Berglandes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,4 -1,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 250 bis 300 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich.

Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

5.10 Immissionen

Westlich des Planungsgebietes befinden sich die Staatsstraße St 2253. Hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen für das Planungsgebiet. Südlich und östlich grenzen weiterhin die Wohnbauflächen des bestehenden Baugebietes „Wolfsgruben“ an.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll nach wie vor ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Änderungen an diesen Grundsatzentscheidungen werden mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

Im Rahmen der 4. Änderung wird das im östlichen Teil des Bebauungsplans vorgesehene Maß der baulichen Nutzung reduziert. Die weiteren Festsetzungen der vorausgegangenen Änderungen des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ bleiben von der vorliegenden, 4. Änderung unberührt.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche der 4. Änderung	ca. 0,13 ha	100,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 0,13ha	100,0 %

6.3 Erschließungskosten

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Erschließungskosten des Baugebietes zu erwarten. Es wird lediglich der Maßstab der möglichen Bebauung reduziert.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordrand von Flachslanden getroffen. Wie bereits unter 1. dargestellt wird in einem Teilbereich das bestehende Bauplanungsrecht geändert. Hieraus entstehen für die betreffenden Flächen im Wesentlichen jedoch keine anderweitigen Auswirkungen, als diese im Falle der Aufrechterhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich gewesen wäre.

Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ wird die Geschossflächenzahl von zwei Baugrundstücken im Osten des Planungsgebietes reduziert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Für das Änderungsgebiet wurde ursprünglich eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Diese wird nun auf maximal 0,7 reduziert.

Aus städtebaulichen Gründen ist diese Entwicklung erforderlich, so dass ein angemessener Übergang zu den weiteren Siedlungsstrukturen von Flachslanden gegeben ist. Im städtebaulich relevanten Umfeld sind überwiegend Strukturen mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften vorzufinden, die eine GFZ von 0,7 nicht überschreiten.

Darüber hinaus gehenden Änderungen der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wolfsgruben“ sind nicht vorgesehen. Es gelten somit im Übrigen weiterhin die Festsetzungen aus der 2. und 3. Änderung zum Bebauungsplan „Wolfsgruben“ bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweisen, zur Dachgestaltung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten und Süden des Planungsgebietes. Dies entspricht auch der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließung. Die Georg-Pfründt-Straße im Osten sowie der Virnsberger Weg im Süden sind hierzu hinreichend leistungsfähig. Für die geplante neue verkehrstechnische Erschließung im Süden ist ein Erwerb privater Grundstücke erforderlich. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Hinsichtlich der inneren Erschließung, des ruhenden Verkehrs, der Geh- und Radwege Erschließung, der ÖPNV-Anbindung sowie der Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die 2. sowie 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“.

8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Storm, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann somit in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden.

9. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Landwirtschaftsbelastung.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der westlich befindlichen Staatsstraße 2253 können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen.

Entlang der Staatsstraße ist zum Schutz der Siedlungsflächen die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit aufgepflanzter Hecke auf einer Länge von ca. 200 m vorgesehen. Soweit notwendig kann auf der Dammkronen eine zusätzliche Lärmschutzwand errichtet werden.

Dem einzelnen Vorhabenträger wird angeraten, den notwendigen Schallschutz der baulichen Nutzungen im Rahmen der Vorhabenplanung rechnerisch prüfen zu lassen und ggf. ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) umzusetzen. Auf Ebene der Bauleitplanung kann somit unter Beachtung der getroffenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen sowie ggf. ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden.

Die weiteren immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich möglicher Emissionen aus haustechnischen Anlagen, landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb wurden bereits im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens behandelt.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

10. Vorbeugender Brandschutz

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die Zuwegungen im Norden, Süden und Westen weiterhin gut erreichbar.

11. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aus den vorgenommenen Änderungen ist nicht mit weitergehenden Auswirkungen auf den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen. Es gelten die im Rahmen der 2. sowie 3. Änderung des Bebauungsplans bereits dargelegten Aspekte und Abwägungen:

Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse sowie der leichten Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der leichten Hanglage können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen

Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben.

Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und

ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf der öffentlichen Straße wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf der Straßenoberfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Das Regenrückhaltebecken wird dabei hinsichtlich seines Rückhaltevolumens so ausgeführt, dass Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes bestmöglich ausgeschlossen werden können. Das Rückhaltevolumen für das Regenüberlaufbecken wird mind. auf ein 10 jährliches Regenereignis dimensioniert.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

12. Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ wird nicht in die Grünordnung aus den vorausgegangenen Änderungen eingegriffen. Die Grünordnung bleibt wie in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ bestehen und hat auch weiterhin satzungsrechtliche Verbindlichkeit.

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Wolfsgruben“ in Flachslanden stammt aus dem Jahr 1999 und ist im November 2000 in Kraft getreten.

Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

Der Verzicht auf einen flächenmäßigen Ausgleich ist losgelöst von der Ausgleichserfordernis, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergibt. Die im Jahr 2019 erstellte saP hat die Ausgleichserfordernis für Fledermäuse ergeben, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ festgesetzt.

Die Ergebnisse aus der saP und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 14 behandelt.

13. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und

in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Gegenüber der bereits rechtskräftigen 2. sowie 3. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ ergeben sich nur untergeordnete Änderungen in den Planungen. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind in Abwägung aller Belang als gering zu erachten. Es erfolgt an dieser Stelle trotzdem nochmals eine Zusammenfassung der Auswirkungen der Planungen aus der 2. bis 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“.

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.

Während der Bauphase sind die beschriebenen Schutzmaßnahmen für die vorhandenen Bäume, insbesondere der Streuobstbäume, zu beachten. Durch die Reduzierung des Planungsumgriffs im Süden des Planungsgebietes wird dem Schutzbedürfnis des vorhandenen Biotops noch mehr Rechnung getragen. Das Planungsgebiet rückt weiter vom Biotop ab, so können die Streuobstbäume auch während der Bauphase von Beeinträchtigungen verschont bleiben.

Auswirkungen auf das Biotop selbst sind aufgrund des Schutzanspruchs gem. der geltenden Naturschutzfachgesetzgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Im Westen entfällt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die Zufahrt von der Staatsstraße, so dass hier der geplante Lärmschutzwall ununterbrochen im Westen des Planungsgebietes errichtet werden kann. Dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebäude wird somit noch besser Rechnung getragen.

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist wo möglich eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung und die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungs- sowie die Aufhebungsbereiche nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2019 durch den Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht und die entsprechende Maßgaben als Festsetzungen bei den Planungen und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Aktuell erfolgt bereits die Erschließung des Planungsgebietes. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt. Aus den nun vorliegenden Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfsgruben übernommen. Da mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans hieran keine Änderungen vorgenommen werden, gelten die dort festgesetzten Maßnahmen fort.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsgruben“ nicht zu erwarten. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Flachslanden beachtet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können beim Markt Flachslanden, Schulstraße 2, 91604 Flachslanden eingesehen und ggf. erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 06.04.2022.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 21.12.2021
Zuletzt geändert am 06.04.2022

Flachslanden, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Flachslanden
Hans Henninger
Erster Bürgermeister