

Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Kettenhöfstetten Nord“
in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfstetten**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand der Satzungsfassung
21. Dezember 2021, zuletzt geändert am 06.04.2022**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
1.4	Umweltprüfung in der Bauleitung	5
1.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Strukturdaten und Planungserfordernis	8
3.3	Bestehende Flächenpotenziale	10
3.4	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	10
3.5	Gesamtbewertung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnnutzungen	10
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Topographie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop	12
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
5.8	Altlasten	13
5.9	Oberflächennahe Geothermie	13
5.10	Immissionen	14
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	14
7.	Bebauung	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
7.3	Dachgestaltung	17
7.4	sonstige örtliche Bauvorschriften	18
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	18

8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	19
8.1	Erschließung und Verkehr	19
8.2	Entwässerung	20
8.3	Versorgung	22
8.4	Abfallentsorgung	22
9.	Denkmalschutz	23
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	23
11.	Vorbeugender Brandschutz	25
12.	Immissionsschutz	26
13.	Altlasten	27
14.	Grünordnung	28
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	30
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	31
17.	Überregionale Planung	33
18.	Hinweise	35
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kettenhöfstetten Nord“ in Kettenhöfstetten sind 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 Marktgemeinderat von Flachslanden hat mit Beschluss vom 21.12.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen im Norden von Kettenhöfstetten die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Kettenhöfstetten Nord“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Flachslanden Nr. 02/2022 vom 29.01.2022.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

Der Marktgemeinderat des Marktes Flachslanden hat in seiner Sitzung am 21.12. 2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Kettenhöfstetten Nord“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die 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 Markts 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 Markts Flachslanden in gleicher Sitzung am 06.04.2022 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durchgeführt.

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

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kettenhöfstetten anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB ausgeführt. 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.

1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bürger aus dem Ortsteil Kettenhöfstetten sind an die Verwaltung des Markts Flachslanden mit dem Entwicklungswunsch von Wohnbauflächen am Nordrand von Kettenhöfstetten, einem Ortsteil von Flachslanden herangetreten. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers, der eine Entwicklung der Flächen zu Gunsten der Siedlungsabsichten der jungen Bürger aus Kettenhöfstetten mitträgt. Die Flächen sind bereits seit langer Zeit im Flächennutzungsplan des Markts Flachslanden für eine Siedlungsentwicklung in Kettenhöfstetten entsprechend dargestellt. Eine Entwicklung war bisher jedoch aufgrund fehlender Erfordernis zusätzlicher Flächen nicht erforderlich.

Diese Situation hat sich nun verändert. Der Entwicklungswunsch wurde von mehreren jungen Mitbürgern aus Kettenhöfstetten an den Markt Flachslanden herangetragen. Diese wollen bewusst ihren Lebensmittelpunkt in Kettenhöfstetten aufrechterhalten, können Ihren Siedlungswunsch aber an ihren bisherigen Wohnorten nicht verwirklichen. Der Markt Flachslanden beabsichtigt daher nun zur städtebaulichen Entwicklung auf dieser Fläche neue Wohnbauflächen zu erschließen. Es sollen hierzu bisher als landwirtschaftliche Grünflächen zu Wohnbaunutzungen umgewandelt werden. Ohne die Entwicklungsbereitschaft des Grundstückseigentümers wäre eine Überplanung der Flächen nicht umsetzbar gewesen, da der Markt Flachslanden keine Verfügungshoheit über die Grundstücke besitzt.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Flachslanden ist ungebrochen, neben der weiteren Erschließung des Baugebietes „Wolfgruben“ in Norden von Flachslanden, werden auch in den Ortsteilen vielfach Nachfragen nach Bauland registriert. In Kettenhöfstetten besteht, wie bereits ausgeführt eine schriftlich bestätigte Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. In der Vergangenheit wurden zusätzliche Siedlungsentwicklungen im Regelfall im Rahmen von Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche von Kettenhöfstetten gem. § 34 BauGB vollzogen. Konnte der Siedlungswunsch vor Ort nicht erfüllt werden, kam es zum Wegzug der Bauwilligen.

Es ist zwischenzeitlich aber festzustellen, dass eine Befriedigung der weiteren Nachfragen durch entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht mehr erfolgt. Auch die aktuell Bauwilligen aus Kettenhöfstetten können aktuell ihren Siedlungswunsch und den Wunsch nach Bildung von Wohneigentum innerhalb der bestehenden Strukturen von Kettenhöfstetten nicht mehr umsetzen.

0

Der Markt Flachslanden hat in der jüngeren Vergangenheit seine Ziele für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbaufläche auf den Kernort mit dem Baugebiet Wolfsgruben und den Ortsteil Virnsberg mit dem Baugebiet „Am Gartenfeld“ konzentriert. Schaut man in die Ortsstruktur von Flachslanden, so ist festzustellen, dass das Bevölkerungsverhältnis zwischen Kernort und Ortsteilen nahezu gleich ist. Neben der Siedlungsentwicklung im Kernort von Flachslanden ist daher in Abwägung aller Belange auch die Notwendigkeit von Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen sicherzustellen. Besonders die Ortsteile im ländlichen Raum haben eine wichtige Bedeutung zur Erhaltung der ländlichen Strukturen, die für Flachslanden von großem Stellenwert sind. Hierbei beabsichtigt der Markt Flachslanden in den Ortsteilen zukünftig in den Siedlungsentwicklungen keine auf eine überörtliche Nachfrage abzielende Siedlungsentwicklung zu realisieren, sondern bewusst in kleiner, dem jeweiligen Ortsteil entsprechender Größe eine gewisse zusätzliche Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Verfügbare erschlossene Baulandreserven für die Befriedigung dieser Nachfrage sind aktuell in Kettenhöfstetten nicht zu finden. Vermittlungsversuche des Marktes Flachslanden zwischen Bauwilligen und den Eigentümern potenziell geeigneter Grundstücke waren überwiegend nicht erfolgreich. Es zeigt sich zudem, dass insbesondere in den bestehenden Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern aktuell keine leerstehenden Grundstücke oder Verkaufsabsichten der bestehenden Nutzer in Kettenhöfstetten vorhanden sind. Die Ortsstruktur von Kettenhöfstetten ist immer noch durch typische Hofstrukturen mit umfangreichen Nebengebäuden geprägt. Diese sind, auch wenn keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, im Wesentlichen genutzt. Leerstände, welche durch Umbau einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten, sind nicht bekannt.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Kettenhöfstetten ergibt sich, wie bereits dargestellt, durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Kettenhöfstetten innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen.

Kettenhöfstetten soll als Wohnort für alle Altersgruppen attraktiv erhalten werden. Hierzu ist auch den jungen Generationen eine Entwicklungsmöglichkeit im Ort zu geben, die aktuell nicht vorhanden ist. Verzichtet man auf die Planungen, wandern die noch vorhandenen jungen Familien in die Siedlungsstrukturen im Umland ab, im Ort verbleiben somit noch mehr ältere Bevölkerungsschichten. Letztendlich wird hiermit der weitere Niedergang eines Ortsteils verschärft, statt einen positiven Beitrag für die Entwicklung in den Ortsteilen zu leisten. Der Markt Flachslanden will jedoch die Ortsteile als lebendige Orte mit einer guten Dorfgemeinschaft erhalten.

Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist von großem Stellenwert, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie des Ortsteils an sich zu gewährleisten. Da die Entwicklung privater Flächen in Kettenhöfstetten stagniert und keine Verbesserung der Situation kurz- und mittelfristig diesbezüglich zu erwarten ist, hat sich der Markt Flachslanden in Abwägung aller Belange dazu entschlossen die Flächen im Bereich von Kettenhöfstetten im Sinne der Sicherung einer guten Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen als Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die nun zur Überplanung vorgesehene Fläche ist in ihrer Dimension von bis zu 5 Bauplätzen für Einfamilienhäuser geeignet, die bestehende Nachfrage nach entsprechenden Flächen zu befriedigen, ohne zu einer

Überfrachtung des Ortsteils zu führen. Die geplanten Strukturen können gut an die bestehenden Siedlungsflächen angeschlossen werden. Da sie zudem auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits für eine Siedlungsnutzung vorgesehen waren, erscheint eine Entwicklung auch aus diesem Grund angemessen.

Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche – ist aus Sicht des Marktes Flachslanden nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Kettenhöfstetten anzusehen. Damit ist keine positive Gesamtentwicklung von Kettenhöfstetten zu erwarten.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts gut durchmischter Bevölkerungsschichten in Kettenhöfstetten
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung und Ausbildung eines neuen Ortsabschlusses am Nordrand von Kettenhöfstetten
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Anbindung an die Naturerholungsräume im Umfeld.

Alternative Planungsstandorte

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Prüfung erfolgte auf Basis des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und bereits vorhandener Bebauungspläne von Kettenhöfstetten.

In Kettenhöfstetten wurden in der Vergangenheit keine Bebauungspläne aufgestellt, die Siedlungsentwicklung vollzog sich bisher immer im Sinne von Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vgl. § 34 BauGB). Es sind in den bestehenden Siedlungsstrukturen an verschiedenen Stellen unbebaute Flächen erkennbar. Diese Grundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen aktuell für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Derzeit ist auch keine Entwicklungs- oder Verkaufsabsicht der privaten Grundstückseigentümer erkennbar, so dass diese Flächen, trotz ihrer Möglichkeit zur Nachverdichtung, faktisch nicht herangezogen werden können.

Für eine Entwicklung zusätzlicher Flächen von stark nachgefragten Baugrundstücken kann daher nur durch eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Aufgrund der oben genannten Gründe ergeben sich keine alternativen Planungsstandorte.

Wie bereits dargelegt, sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits für eine Siedlungsentwicklung dargestellt. Entsprechend der typischen Darstellung in der Vergangenheit, sind die Flächen als Dorfgebietsflächen dargestellt. Planerisch ist jedoch eine Entwicklung als ausschließliche Wohnbauflächen zu bevorzugen. Dies entspricht auch der wesentlich im Umfeld bereits ausgeübten Siedlungsnutzung.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung. Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Kettenhöfstetten zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfragen nicht anderweitig gedeckt werden kann. Der Plannullfall würde daher auch verworfen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Flachslanden als Mischflächen im Sinne von Dorfgebietsflächen dargestellt. Im südlichen Randbereich sind Grünflächen dargestellt. Zukünftig sollen hauptsächlich Wohnnutzungen realisiert werden. Der FNP wird daher gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB entsprechend den beabsichtigten Siedlungsentwicklungen im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Flachslanden die Funktion eines Kleinzentrums entsprechend der Strukturkarte des LEP dem 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.

3.2 Strukturdaten und Planungserfordernis

Die Einwohnerzahl für den Markt Flachslanden wird zum 31.12.2019 mit 2.328 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2009 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Flachslanden als konstant bis leicht rückläufig zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2010 mit 2.388 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2040 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach zwar eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt + 3,6 %), für Flachslanden wird dabei aber von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (- 2,1 %) ausgegangen. Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Flachslanden bis 2033 einen leichten Rückgang der Bevölkerung um 48 Einwohner voraus. Lt. Demographiespiegel wird für zum Ende des Jahres 2021 in Flachslanden von einer Bevölkerung von ca. 2.340 Einwohnern ausgegangen. Im Melderegister des Markts Flachslanden waren zum 31.12. 2021 jedoch 2.380 Einwohner gemeldet. Die Zahlen des Demographiespiegels sind daher als leicht unterdurchschnittliche Bewertung der Siedlungsentwicklung in Flachslanden zu erachten. Perspektivisch wird seitens des Markts Flachslanden für den Ort von einer mindestens konstanten Bevölkerungsentwicklung ausgehen. Ein wesentlicher Rückgang in den Bevölkerungszahlen wird nicht erwartet.

Als Besonderheit ist in Flachslanden zudem die bereits erwähnte Verteilung der Bevölkerung zwischen Kernort und Ortsteilen zu beachten. Während dem Kernort 1.250 Einwohner zugeordnet werden, sind in den Ortsteilen 1.130 Einwohner gemeldet. Für Kettenhöfstetten waren zum 31.12.2021 87 Bewohner gemeldet. Auch hier ist im Wesentlichen von einer konstanten Bevölkerungsstruktur auszugehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2018 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Flachslanden mit durchschnittlich 2,09 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,28 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine geringe Zunahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Flachslanden sowie dem Landkreis Ansbach wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größen-

ordnung ergeben wird. Trotz allem wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Für die Ermittlungen wurden diese zunächst mit einem minimalen Wert von 0,05 % pro Jahr angesetzt. Für ein Prognosejahr 2035 Dies wurde aus Sicht der Markts Flachslanden mit einem Wert von zukünftig 1,96 Einwohnern je Haushalt erwartet und entspricht einer allgemein im Verhältnis für den Landkreis Ansbach zu erwartenden Rückgang der Haushaltsgröße.

Der Markt Flachslanden ist im Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich Ansbach definiert. Dabei ist Flachslanden durch den Anschluss an die Bundesstraße B 13 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch bezogen auf Kettenhöfstetten kann durch die Lage an den Kreisstraße AN 17 und von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im ländlichen Raum vorhandenen Ausstattung. Dies ist aber der regionalen Gesamtsituation geschuldet und nicht durch den Markt Flachslanden beeinflussbar.

Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des zuvor genannten Landesamtes sieht für Flachslanden bis 2033 einen Rückgang der Bevölkerung um ca. 48 Einwohner voraus. Grundlage für diese Prognosedaten sind aber die bisherigen Entwicklungen der Marktgemeinde in der Vergangenheit. Aus Sicht des Marktes Flachslanden spiegeln diese Annahmen in der Modellberechnung nicht die tatsächlich, sich für Flachslanden aktuell abzeichnenden Entwicklungen ab. Vielmehr zeichnet sich hier deutlich ab, dass der Verzicht auf weitere Siedlungsentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien dazu führt, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt. Die tatsächliche Nachfrage nach einem Siedlungswunsch in der Marktgemeinde steht in großem Widerspruch zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung durch das Landesamt für Statistik, so dass aus Sicht des Marktes Flachslanden nicht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen in Flachslanden ausgegangen wird.

Erfahrungsgemäß zeigt sich im ländlichen Raum außerdem, dass nur eine geringe bis keine Nachfrage an Wohnungen besteht. Die jüngere Generation der Flachslandener Bürger wünscht sich ein Eigenheim am bisherigen Wohnort und ist somit an entsprechenden Baugrundstücken in Flachslanden interessiert.

Der Markt Flachslanden besitzt als Kommune auch die Aufgabe und Verantwortung die bestehenden Ortsteile zu erhalten und zu entwickeln. Ein Verzicht auf eine Entwicklung aufgrund fehlender Versorgungsmöglichkeiten greift hier aus Sicht des Markts Flachslanden hinsichtlich der Gesamtsituation im ländlichen Raum deutlich zu kurz. Die Weiterentwicklung dörflicher Strukturen lebt auch von Wanderungsbewegungen und einem gewissen, sozial verträglichen Zuzug. Nur so kann die dörfliche Gemeinschaft erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Markt Flachslanden hat die Entwicklung in Kettenhöfstetten sorgsam vorbereitet und geprüft. Im Vorfeld des formellen Planungsprozesses wurde die Planungserfordernis und der Planungsumfang intensiv geprüft und abgewogen. Es erfolgten umfangreiche Debatten in den Entscheidungsgremien des Markts Flachslanden bezüglich der Entwicklung zusätzlicher Bauflächen in Kettenhöfstetten. Dieser Wunsch wurde aus der örtlichen Bevölkerung an den Markt Flachslanden herangetragen. Innerhalb des Planungsprozesses wurden auch die Innenentwicklungsmöglichkeiten regelmäßig untersucht, in informellen Gesprächen mit relevanten Grundeigentümern wurde jedoch keine Entwicklungsbereitschaft festgestellt. In Kettenhöfstetten wurden drei Grundstücke im Innenbereich lokalisiert, die bislang unbebaut sind. Aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaft seitens der Eigentümer, kann an dieser Stelle keine Nachverdichtung erfolgen.

Aus Sicht des Marktes Flachslanden ist es somit auch in Kettenhöfstetten unabdingbar, neben der weiteren Forcierung der Nachverdichtung und Nachnutzung bestehender Siedlungsstrukturen auch neue Siedlungsflächen zu erschließen. Gerade hinsichtlich der Forcierung der Nachverdichtung und Nachnutzung stellen hierbei die unzureichenden Rahmenbedingungen der Gesetzgeber ein erhebliches Entwicklungshindernis

dar, so dass sich der Markt Flachslanden in der Pflicht sieht, im Sinne der notwendigen Befriedigung der erheblichen Wohnungsnachfrage in der Marktgemeinde neue Siedlungsflächen zu erschließen.

3.3 Bestehende Flächenpotenziale

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet und die Entwicklungseigenschaften der innerörtlichen Flächen geprüft.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Flachslanden stellt im Süden des Kernorts Flachslanden Flächen als Wohnbauflächen dar, die bislang nicht weiter überplant sind. Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen ist hier eine zeitnahe Entwicklung der Flächen nicht absehbar. Auch in Neustetten und Borsbach sind als Mischgebiets-/ bzw. Dorfgebietsflächen dargestellte Bereiche noch nicht weiterentwickelt, da auch hier die Eigentümer die Flächen nicht veräußern möchten. In Kettenhöfstetten selbst ist das Planungsgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiets-/ bzw. Dorfgebietsflächen dargestellt. Mit der nun vorliegenden Bauleitplanung wird die Entwicklung dieser Fläche vorangetrieben, so dass hier dem baugesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Wie bereits ausgeführt ist der Markt Flachslanden bestrebt, die Siedlungsentwicklung sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen angemessen zu fördern. Gleichzeitig zeigen sich zurzeit aber deutlich die Grenzen der Einflussmöglichkeiten der Kommune rein aus Innenentwicklung und Nachverdichtung eine positive Siedlungsentwicklung zu erwirken. Kaum ein privater Grundstückseigentümer ist in der aktuellen Gesamtlage bereit Grundstücke zu veräußern. Kommunale geeignete Grundstücke sind kaum vorhanden. Umfangreiche Restriktionen aus den Fachgesetzgebungen und Bedenken aus der nachbarschaftlichen Bevölkerung erschweren Maßnahmen der Innenentwicklung erheblich. Bezogen auf die Ortsteile ist Flachslanden aber ebenso bestrebt, die Ortsteile behutsam weiterentwickeln zu können. Gerade hier ist in der Regel die Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen an noch größere Hindernisse gekoppelt. Neben der fehlenden Entwicklungsbereitschaft sei hier beispielhaft auf die Restriktionen eines Dorfgebietes gem. BauNVO verwiesen. Ende letzten Jahres wurde in Virnsberg das Bauleitplanungsverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen abgeschlossen. Die so entstandenen Baugrundstücke werden derzeit erschlossen, die Vermarktung der Grundstücke läuft derzeit. In Kettenhöfstetten wurde die nun vorgesehene Flächenentwicklung von der Bevölkerung mitangestoßen. Somit ist der überplante Bereich auch aus diesem Grund als geeignet anzusehen. Mit der vorliegenden Planung im Norden von Kettenhöfstetten erfolgt städtebaulich mit dem getroffenen Planungsumgriff eine angemessene Arrondierung von Kettenhöfstetten.

3.4 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Nachfrage nach Siedlungsflächen im Markt Flachslanden ist ungebrochen. Derzeit werden die Flächen des Baugebietes „Wolfgruben II“ in Flachslanden und die Flächen des Baugebietes „Gartenfeld“ in Virnsberg erschlossen. Für beide Gebiete besteht aktuell ein Vergabestopp für die angefragten Baugrundstücke, da die Nachfrage die zu vergebenden Grundstücke bei weitem übersteigt. Sowohl in Flachslanden als auch in den Ortsteilen stehen derzeit keine weiteren gemeindlichen Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung. Der bestehende Bedarf kann nur über die Entwicklung privater Grundstücke über einen städtebaulichen Vertrag verringert, aber lange noch nicht gedeckt, werden.

Um den Entwicklungswunsch der örtlichen Bevölkerung von Kettenhöfstetten nur annähernd gerecht zu werden, soll im Rahmen diese Bauleitplanungsverfahren ein Baugebiet mit fünf Baugrundstücken realisiert werden. Diesem entspricht einer für den Ortsteil Kettenhöfstetten angepassten Entwicklung im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Dorfes.

3.5 Gesamtbewertung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnnutzungen (i.S.d. Art. 5 Abs. 2 BayLplG)

Besser geeignete bereits überplante oder nicht überplante Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Flachslanden sowie dem Ortsteil Kettenhöfstetten liegen kurzfristig nicht vor. Die

Anforderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sowie des Landesentwicklungsprogramms werden mit der vorliegenden Flächeninanspruchnahme entsprechend der erfolgten Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bezüglich der Grundsätze beachtet. Die Anpassung der Ziele der Raumordnung ist mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Kettenhöfstetten

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Kreisstraße AN 17, daran angrenzend die Siedlungsflächen von Kettenhöfstetten
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch angrenzenden Siedlungsstrukturen von Kettenhöfstetten

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



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 7 und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1381, jeweils der Gemarkung Kettenhöfstetten.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. In den Geltungsbereich wurde das Grundstück einbezogen, das für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich ist.

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 im Norden von Kettenhöfstetten, einem Ortsteil von Flachslanden.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Nordosten nach Südwesten fallenden Gelände im Norden von Kettenhöfstetten. Auf einer Länge von ca. 145 m fällt das Gelände im Mittel um ca. 4,5 m nach Südwesten.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Westen über die bestehende Kreisstraße AN 17 erschlossen. Am Südrand des Planungsgebietes befinden sich Siedlungsstrukturen, hier ist allerdings keine direkte Durchwegung vorgesehen.

Das Planungsgebiet kann über die Geh- und Radwegeverbindungen entlang der Kreisstraße AN 17 erschlossen werden. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 230 m an der Kreisstraße in der Ortsmitte. 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 Versorgung angeschlossen. Ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal ist durch zwei bereits vorhandene Hausanschlüsse gegeben.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste kartierte Bodendenkmal ist über 1,5 km südwestlich des Planungsgebietes, eine Freilandstation des Mesolithikums.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es sind keine als gesetzlich geschützte Biotope kartierten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet selbst oder im städtebaulich relevanten Umfeld anzutreffen.

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 entsprechenden 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.

Am Südrand befinden sich erhaltenswerte Heckenstrukturen. Zwei nördlich daran anschließende Eichen wurden zwischenzeitlich gefällt. Entlang der Kreisstraße befinden sich vereinzelte Gehölze in schlechtem Erhaltungszustand. Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich ein Streuobstbaumbestand mit alten Gehölzen, deren Erhalt aus Biotopwertsicht von großer Bedeutung ist. Die überplanten Flächen zeichnen sich aktuell im Übrigen durch eine Ackergrünnutzung aus.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein zu rechnen.

Ein umfassendes Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung 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 IIIb3 (Lehm) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar beschrieben.

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).

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. Im Rahmen von Sickerversuchen wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht. Es zeigte sich, dass bei den bestehenden Böden keine wesentliche Sickerfähigkeit gegeben ist.

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. 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, er unterliegt jedoch der Einzelfallprüfung der zuständigen Fachbehörden.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG).

In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

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

5.10 Immissionen

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße AN 17, daraus können Immissionen aus Verkehrslärm resultieren.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich und östlich 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 ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Kettenhöfstetten geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Flachslanden geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Nordrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,57 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha	3,1 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,05 ha	8,7 %
Nettobaufläche Wohnbauggebiet	ca. 0,50 ha	88,2 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 5.045 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,3
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	1.513,5 m² < zul. 10.000 m²

7. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordrand von Kettenhöfstetten getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel den Erhalt des ländlichen Charakters zu gewährleisten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Flachslanden.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Kettenhöfstetten Nord“ wird mit einer GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Hiermit soll eine bewusst lockere Bebauung und Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung ermöglicht und hiermit auch die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht bewusst nicht dem Höchstmaß von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zur erachten. Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

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 Planungsgebiet wurde ein GFZ von maximal 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einer üblichen sich aus der Anzahl der geplanten Vollgeschosse ableitenden Größenordnung.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“. Entsprechend des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks wird die maximal zulässige Vollgeschossanzahl mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

Um gleichzeitig eine übergebürliche Höhenentwicklung der Gebäude, sowie eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zusätzlich über max. zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhen der Dacheindeckung geregelt. In Abhängigkeit von Dachform sowie zulässiger Anzahl von Wohngebäuden werden hierzu Maßgaben getroffen, welche eine verträgliche Gesamtentwicklung gewährleisten. Somit wird eine gute innere Entwicklung als auch eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt. Die maximalen First- und Traufhöhen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen und lehnen sich an die Höhenentwicklungen der bereits bestehenden baulichen Anlagen westlich der Kreisstraße an, berücksichtigen aber auch angemessen moderne Wohntrends.

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zur Traufe des Gebäudes ermittelt. Die Traufe bzw. der Traufpunkt wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Der First wird zum höchsten Punkt.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen. Als festgesetzter Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die gemittelte Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) des natürlichen Geländes je Grundstückspartzeile. Somit wird eine verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Die Höhenangaben in den bestehenden Kanalkatastern beruhen meistens noch auf Höhenangaben über Normalnull des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN12. Zwischen NN-Höhenangaben und NHN Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster, innerhalb dessen die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Das Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Die Baugrenze entlang der Kreisstraße AN 17 im Westen des Planungsgebietes ist um 3,0 m von der bestehenden Grundstücksgrenze eingerückt. Die überplante Flächen befinden sich innerhalb der als Ortsdurchfahrt gekennzeichneten Bereiche der Kreisstraße AN 17. Die gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz definierten Bauverbotszonen sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Die übrigen Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen und sichern somit deren Bestand.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Aufgrund der Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Ansbach, als Vertreter des zuständigen Straßenbaulastträgers für die Kreisstraße AN 17 wurde eine ergänzende Festsetzung zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke an den geplanten Grundstückszufahrten zur Kreisstraße aufgenommen. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße. Demnach sind die erforderlichen Sichtdreiecke der Grundstückseinfahrten in die klassifizierte Straße (AN17) mit einer Länge von 70,0 m in einen Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Am Nordwestrand des Planungsgebietes wurde am Ortseingang nach Kettenhöfstetten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies soll Gefahren am Ortseingang minimieren. Ein- und Ausfahrten sind erst auf Höhe der bereits bestehenden Zufahrt des Gebäudes Kettenhöfstetten 24a erfolgen.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Demnach sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Keine Anwendung finden vorstehende Ausführungen auf die erforderlichen Aushubarbeiten von Keller, Fundamenten, und ähnlichen, der baulichen Anlagen sowie auf die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände werden vorrangig als Böschung ausgeführt. Das Steigungsverhältnis der Böschungen darf nicht steiler als 1:1,5 sein. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mindestens erforderliche Länge (Bsp. 1:1,5 = 1m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge).

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Dabei dürfen Geländeanpassungen durch Stützmauern eine sichtbare Höhe von 0,80 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Somit sind zu überwindende Höhenunterschiede von mehr als 0,80 m abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf dabei 0,50 m nicht unterschreiten.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig. Hiermit sollen ortsverträgliche Gesamtentwicklungen in die freie Flur sichergestellt werden.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes mit den überwiegenden ländlichen Gebäudestrukturen sind hinsichtlich der Dachgestaltung nur Satteldächer, versetzte Satteldächer, Zelt-, sowie Walmdächer zulässig. Als bewusste architektonische Ausnahme wurden Flachdächer zugelassen. Diese können einen Akzent in der Gesamtentwicklung des Ortsteiles setzen. Tonnendächer und Pultdächer sind aus städtebaulichen Gründen, mit Rücksichtnahme auf das städtebauliche Umfeld, unzulässig. Von der ländlichen Baustruktur abweichende Akzente sollen bewusst nur mit einer Art der Dachausbildung, im vorliegenden Fall dem Flachdach, gesetzt werden.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Zwerchhäusern und Dachgauben getroffen. Im Planungsgebiet sind Zwerchhäuser bis maximal zu einem Drittel der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante des Firstes des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen sind mit extensivem Gründach auszuführen.

7.4 sonstige örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand werden für die Errichtung von Einfriedungen im Sinne der guten städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Insgesamt sind Sockel von Einfriedungen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mind. 30 cm zu unterbrechen. Dabei ist die Ausführung mit tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen (z.B. Stacheldraht) nicht zulässig.

Da aufgrund der leichten Hanglage und Analyse der Fließwege von wild abfließendem Niederschlagswasser Gefahren für die baulichen Anlagen und die Bewohner nicht abschließend ausgeschlossen werden können, wurde festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen sind die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

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 Westen und Süden des Planungsgebietes. Die Kreisstraße AN 17 im Westen ist hierzu hinreichend leistungsfähig. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist die äußere Erschließung somit sichergestellt.

Es erfolgen unmittelbare Grundstückszufahrten von der Kreisstraße auf die Privatflächen. Dies ist im sog. Erschließungsbereich der Kreisstraße, in dem sich das Planungsgebiet befindet, zulässig. Wie bereits erläutert, wurde am nordwestlichen Randbereich am Ortseingang der Kreisstraße bewusst ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten definiert, um Gefahren am Ortseingang zu minimieren. Insgesamt sind aller Voraussicht nach max. 5 Grundstückszufahrten zu erwarten, so dass die zusätzlichen Gefahren aus der Anbindung des neuen Baugebietes grundsätzlich als gering eingestuft werden.

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, sowie der Anordnung entlang der Kreisstraße AN 17 kann auf eine innere Erschließung verzichtet werden. Die Kreisstraße ist so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen gegeben ist.

Ruhender Verkehr

Neben den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet werden im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage keine zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Es ergeben sich ggf. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als „Parken auf der Straße“ gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO). Dort kann in den Bereichen der öffentlichen Straßen ein Parken erfolgen, in denen keine Grundstückszufahrten durch das Parken beeinträchtigt werden sowie weiterhin eine verbleibende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 gem. StVO sichergestellt ist.

Aus planerischer Sicht ist somit eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für die geplante Größe des Planungsgebietes sichergestellt.

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheit wie folgt:

0	bis	50 m ²	Wohnfläche	1 Stellplatz
51	bis	140 m ²	Wohnfläche	2 Stellplätze
	>	141 m ²	Wohnfläche	3 Stellplätze

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine

Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Sinne der ökologischen Ausgestaltung der Freiflächen wird für Stellplätze und Zufahrten die versickerungsfähige Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn anderweitige Vorschriften dieser Ausführungsart widersprechen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben. Eine Stellplatzablöse ist aufgrund des Neubaucharakters des Planungsgebietes ausgeschlossen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der Entwicklung des Planungsgebietes entlang der Kreisstraße AN 17, auf deren westlicher Straßenseite ein Gehweg besteht, kann in Abwägung aller Belange auf eine zusätzliche Erschließung mit einem Geh- und Radweg verzichtet werden.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die vorhandene fußläufige Verbindung mit der bestehenden Haltestelle in Kettenhöfstetten als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme soll oder von Westen über die vorhandene Kreisstraße erfolgen. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe der Grundstücke im Planungsgebiet zunächst nicht zu erwarten. Soweit doch bisher nicht erkennbare Großbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird hierfür im Vorfeld die Erarbeitung eines gesonderten Baustellenabwicklungskonzeptes angeraten.

8.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist aktuell mittels zweier Hausanschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal der Ortsentwässerung angeschlossen, war jedoch bzgl. der Flächenversiegelung bisher nur mit einem sehr geringen Flächenversiegelungsansatz in den Dimensionierungen der Mischwasserbehandlungsanlage von Kettenhöfstetten berücksichtigt.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser soll dabei in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Schmutzwässer werden gesammelt und über das bestehende Mischwasserkanalnetz im Westen des Planungsgebiets in der Kreisstraße AN 17 angeschlossen. In der Kreisstraße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300, hier ist bisher Kettenhöfstetten angeschlossen. Der Kanal ist damit für die zusätzliche Bebauung als ausreichend zu erachten. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen und Freiflächen sollen gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten werden.

Soweit örtliche Gegebenheiten und Bodenbeschaffenheit es zulassen, ist eine Versickerung der Dachflächenwasser der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet wurden Sickerversuche durchgeführt. Es zeigte sich dabei, dass bei den bestehenden Böden im Planungsgebiet nicht mit einer wesentlichen Versickerungsfähigkeit zu rechnen ist. Zwar kann oberflächennah breitflächig zu einem gewissen Grad Niederschlagswasser über den Oberboden noch aufgenommen werden, jedoch ist anschließend keine merkliche Versickerungsfähigkeit mehr gegeben.

Eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser war daher im Planungsgebiet nicht möglich.

Anschließend wurde geprüft, ob, entsprechend den Vorgaben des WHG eine Ableitung zur nächsten Vorflut möglich ist. Unmittelbar anschließend befindet sich keine Vorflut. Oberflächenwasserkanäle im Umfeld sind ebenfalls nicht vorhanden. Dementsprechend müsste zur Ableitung zur Vorflut umfassend im Bereich der bestehenden Straßen von Kettenhöfstetten zunächst eine umfassende Kanalverlegung stattfinden. Es müssten ca. 175 m Kanal neu verlegt werden. Der hierfür entstehende Aufwand steht nicht im Verhältnis und wurde daher auch verworfen.

Entsprechend der verbleibenden Möglichkeiten soll daher eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im modifizierten Mischsystem über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen.

Dachflächen- und Oberflächenwasser wird zunächst getrennt vom häuslichen Abwasser gesammelt und in private Rückhaltevolumen eingeleitet. Je Grundstücksparzelle wird hierzu ein Retentionsvolumen von mind. 7,00 m³ errichtet. Der Nachweis kann dabei auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Das im Retentionsvolumen gesammelte Niederschlagswasser darf dann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die vorgeschalteten privaten Retentionsvolumen sind erforderlich, um Überlastungen des bestehenden Mischwasserkanals ausschließen zu können. Der Markt Flachslanden wird daher mindestens 1x jährlich die Funktionsfähigkeit der Retentionszisternen überprüfen.

Die Auswirkungen der geplanten Einleitung in den Mischwasserkanal wurden dabei nochmal gesondert untersucht und bewertet. Die Berechnungen sind als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Es zeigt sich, dass die zu erwartenden zusätzlichen Niederschlagswassermengen unter Beachtung der festgesetzten verpflichtenden privaten Retentionsmaßnahmen noch sicher ohne Maßnahmen an den bestehenden Entwässerungsanlagen aufgenommen werden können.

Somit kann von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen werden. Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Da im Planungsgebiet bereits zwei Anschlussmöglichkeiten an den bestehenden Kanal bestehen, soll zunächst auf die Errichtung weiterer direkter Anschlüsse an den öffentlichen Kanal verzichtet werden. Die Entwässerung der einzelnen Bauparzellen soll durch private, dinglich gesicherte Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen erfolgen.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung des Markts Flachslanden ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Dillenbergruppe. Hierzu sind Hausanschlüsse neu herzustellen.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-Ergie Netz GmbH.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die Müllbehältnisse der geplanten der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser können am Rand der Kreisstraße sicher zur Abholung bereitgestellt werden.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das nächste kartierte Bodendenkmal ist ca. 1,5 km südwestlich des Planungsgebiets vorzufinden, eine Freilandstation des Mesolithikums.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Im Zuge der durchgeführten Sickerversuche konnte aber kein Grundwasser angetroffen werden. Es wird aber empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse nicht abschließend 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.

Zur Ermittlung und Bewertung der Gefahren wurde eine sog. Fließweganalyse der Bestandssituation vorgenommen. Hierbei wird die freie Ausbreitung möglicher Niederschlagswassermengen auf der Fläche und deren zu erwartenden Fließwegen untersucht.

Dies stellt eine Abschätzung als Grundlage für die Gefahrenbewertung für das Planungsgebiet und das Umfeld dar. Anschließend wurden mögliche Orte einer Bebauung im Planungsgebiet eingespeist und mögliche Veränderungen der Fließwege analysiert und bewertet. Die zeichnerischen Darstellungen sind als Anlage der Begründung zu Bebauungsplan beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich die Hauptfließwege außerhalb des Planungsgebietes befinden, jedoch aber auch im Bereich des Planungsgebietes zu einem gewissen Grad mit Abflusskonzentrationen von Niederschlagswasser zu rechnen ist. Insbesondere durch die Bebauung können sich erkennbar Veränderungen in den Fließwegen ergeben und insbesondere für die südlichen Grundstücke des Planungsgebietes zusätzliche Gefahren entstehen. Ein wesentlich erhöhtes Gefährdungspotenzial aus den Planungen für das städtebauliche Umfeld wird zunächst nicht gesehen. Aus der Feldflur abfließende Wassermengen können zur weiteren Minimierung des Gefährdungspotenzials bewusst am Ostrand des Planungsgebietes in einer Mulde gefasst und nach Süden in die geplante Ausgleichsfläche geleitet werden. Die Ausgleichsfläche könnte als Polderfläche ausgebildet werden und somit ein natürliches Rückhaltevolumen bilden.

Da auf Ebene des Bebauungsplans lediglich Baufenster festgesetzt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen entstehen. Es wird daher zwingend erforderlich, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Es 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. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen. 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

Es wurde daher festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zudem 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.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen von Kettenhöfstetten entstehen. Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich des tieferliegenden Umfeldes südwestlich

des Planungsgebiets gesehen. Bei den Baumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Gemeinde Kammerstein und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig geplant. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kettenhöfstetten beträgt ca. 250 m. Die Feuerwehr von Flachslanden ist in ca. 2,2 km Entfernung stationiert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. In den geplanten neuen Erschließungsstraßen werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Kreisstraße erschlossen, die Straße ist mit einer Breite von mindestens 6,50 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und westlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Kettenhöfstetten an das Planungsgebiet an.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen

12. Immissionsschutz

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

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Immissionsort im Dorfgebiet städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden.

Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der westlich befindlichen Kreisstraße AN 17 nach Flachslanden können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Aufgrund der gerin-

gen Gebietsgröße und des grundsätzlich nur geringen Verkehrsmengen auf der Kreisstraße kann mit hinreichender Sicherheit von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden. Die aus Energieeffizienzgründen regelmäßig erforderlichen Fensterkonstruktionen erfüllen im Regelfall die ggf. erforderlichen Schallschutzansprüche. Es wird eine individuelle Prüfung im Rahmen des konkreten Vorhabens empfohlen. Auf gesonderte Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans kann aber verzichtet werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die westlich des Planungsgebietes angrenzende Kreisstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

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.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend 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.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet ist, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes als mindestens Hochstamm festgesetzt.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, mit einer maximalen Breite von 0,40 m sowie erforderliche Randstreifen von Gründächern. Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen. Auf nicht heimische Arten sollte im Sinne einer guten Biodiversität in der Region verzichtet werden. Dementsprechend wurden für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten. Hecken entlang der Kreisstraße AN 17 dürfen dabei aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße eine max. Höhe von 0,80 m

über dem Fahrbahnniveau der Kreisstraße nicht überschreiten. Dies dient auch der Sicherheit von in und aus den privaten Grundstücken fahrenden Fahrzeugen.

Die privaten Nutzflächen sind im Randbereich zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken entsprechend der Darstellung im Planblatt einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen wird als ca. 3,0 m breite, lückige mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen dürfen zur freien Natur hin nicht eingefriedet werden. Bei den Heckenpflanzungen sind die maßgeblichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beachten.

Die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet zu erhalten und während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Zudem werden Ergänzungspflanzungen zur Stärkung der Biotopqualität festgesetzt

Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun:*
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- *Stammschutz:*
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:*
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Im Süden an das Planungsgebiet ist eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier sind mindestens drei Bäume als Hochstamm, in der gem. den textlichen Festsetzungen beschriebenen Variante zu pflanzen. Die weiteren Teile der Ausgleichsfläche auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sind als artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Es ist eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden. Es ist eine max. zweischürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd darf erst nach der Hauptblüte der Gräser (Mitte Juli) erfolgen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Mit der festgesetzten Ausgleichsfläche soll zum einen den Grünflächendarstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans für diesen Bereich entsprochen werden und zum anderen eine Ersatzmaßnahme für die beiden gefälltten Eichen in diesem Umfeld geschaffen werden. Eine Ausbildung aus Mulde im Sinne einer Rückhaltefunktion dieses Bereiches für wild abfließende Niederschlagswasser ist zulässig.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Bau-
maßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss.
Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert,
so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Auf-
wuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung
bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 b BauGB i.V. m § 13 a
Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Ent-
scheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Mit der getroffenen Festsetzung einer planungsgebietsin-
ternen Ausgleichsfläche wird unabhängig von vorstehenden Ausführungen in Kombination mit den getroffe-
nen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ein angemessener Ausgleich für den zu erwartenden
Eingriff geleistet.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen
die Umweltbelange zu berücksichtigen. Das vorliegende Verfahren nach § 13 b BauGB sieht grundsätzlich
keine Erstellung eines Umweltberichts vor.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe, so dass eine zusammenfassende Beschreibung der
betroffenen Umweltbelange und deren Berücksichtigung angeraten ist. Aufgrund der geringen Größe des
Planungsgebietes ist in der Gesamtbetrachtung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet, die Flächen
sind unversiegelt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen aufgegeben, es kommt zu
einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch die festge-
setzte GRZ von 0,3 ergibt sich ein geringer Grad der Bodenversiegelung. Somit können auf Ebene der
Bauleitplanung übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, so wurde
z.B. eine wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze im Kapitel 8.1 festgesetzt. Besonders schützens-
werte Bereiche werden durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Bebauung ausgenommen. Somit
ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld
als gering einzustufen. Während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag
wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Es sind im näheren Umfeld keine offenen
Gewässer von der Maßnahme betroffen, das Oberflächenwasser soll vor Ableitung in Zisternen gesammelt
und zur Gartenbewässerung herangezogen werden. Wo möglich sollte das Niederschlagswasser in unver-
siegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung
des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaus-
halt. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeu-
tung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Pla-
nungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Die im Zuge der speziellen
artenschutzrechtlichen Untersuchungen festgestellten Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange
können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher behandelt und ausgeglichen werden.
Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert

werden. Die Hecken- und Gehölzbestände im Süden und Nordosten werden im Bestand weitestgehend erhalten. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher landwirtschaftlich genutzt und standen dem Menschen nur bedingt zu Erholungs- und Freizeitwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Der überörtliche Wanderweg entlang der wird durch die vorliegende Planung nicht in seiner Funktion beeinträchtigt. Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen aus den bestehenden Kreisstraße AN 17 werden als gering eingestuft. hinreichend sicher auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Nordrand von Kettenhöfstetten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Mit den Planungen wird eine in den vergangenen Jahren landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch den direkten Anschluss an den Bestand auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden. Innenentwicklungspotentiale sind kurzfristig nicht verfügbar. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise.

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2021 durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Markus Bachmann, Ansbach, von Juni 2021) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern sind im Untersuchungsraum potenziell Arten aus den Tiergruppen, Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien zu erwarten. Von den Vögeln der EU-Vogelschutzrichtlinie könnte es projektbedingt für Baum- und Höhlenbrüter, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien zu Lebensraum- und Individuenverlusten kommen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird

- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen ein Feldlerchenbrutrevier beeinträchtigt wird.

Vorkommen weiterer relevanter Arten konnten nicht festgestellt werden.

Da projektbedingt Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten verändert bzw. überbaut werden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Die seitens des Gutachters benannten Maßgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Urteil des Bayerischen VGH vom 30.03.2010. 8 N 09.1861 -1868, 8 N 09.1870 – 1875). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Für die Beeinträchtigung des Brutreviers der Feldlerche wurde folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

CEF1: Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle eine 0,5 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/-streifen oder Ackerbrache entstehen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um offene Bodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch noch thermisch) stattfinden.

Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle eine 0,5 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große Wechselbrache angelegt werden. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen. Die gesamte Fläche kann im Spätsommer gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch noch thermisch) stattfinden.

Die Umsetzung wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1458, Gemarkung Kettenhöfstetten entsprechend der vorstehenden Maßgaben vorgenommen.

Folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten für erforderlich erachtet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- **V1:** Dauerhafte Erhaltung aller vorhandener Obstbäume, Schutz vor Verletzungen während der Bauzeit.
- **V2:** Vermeidung von Störungen: Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Oktober) erfolgen keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
- **V3:** Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese umweltverträglichste und inzwischen übliche Außenbeleuchtung zeich-

net sich durch den geringsten Insektenanflug und zugleich auch den niedrigsten Energieverbrauch aus. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung wird nachts abgeschaltet (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr).

- **V4:** Vermeidung von Störungen: Ein Baubeginn zwischen September und März vermeidet störungsbedingte Brutverluste im Nahbereich des Baufeldes.
- **V5:** Bereits während der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse) entstehen, z.B. durch bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullys o.ä. Gullys werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt gebaut.
- **V6:** Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.
- **V7:** Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögel pro Jahr in Deutschland (LAG VSW in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des Vogelschlags auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert, durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neusten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass unter Berücksichtigung von der festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen 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.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen.

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. Flachslanden wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Flachslanden befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Flachslanden relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin:

„Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, das Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Flachslanden geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Flachslanden zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1) Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], 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. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Flachslanden hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kettenhöfstetten Nord“ in Kettenhöfstetten Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. 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 den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Flachslanden, Schulstraße 2, 91604 Flachslanden eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kettenhöfstetten Nord“ in Kettenhöfstetten in der Fassung vom 06.04.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie
- Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Wohnbaugebiet „Kettenhöfstetten Nord“ in Kettenhöfstetten, erstellt durch Dipl. Biologe Markus Bachmann, Artenschutz Ansbach, Stand Juni 2021
- Versickerungsversuche, Stellungnahme Genesis Umwelt Consult GmbH, Schwabach, Az. Jm/nb/tr 21004/15, vom 08.11.2021
- Fließwegeanalyse Oberflächenwasserabfluss, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, vom 13.12.2021
- Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planungen auf die Mischwasserentwässerungsanlage von Kettenhöfstetten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, vom 25.11.2021

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