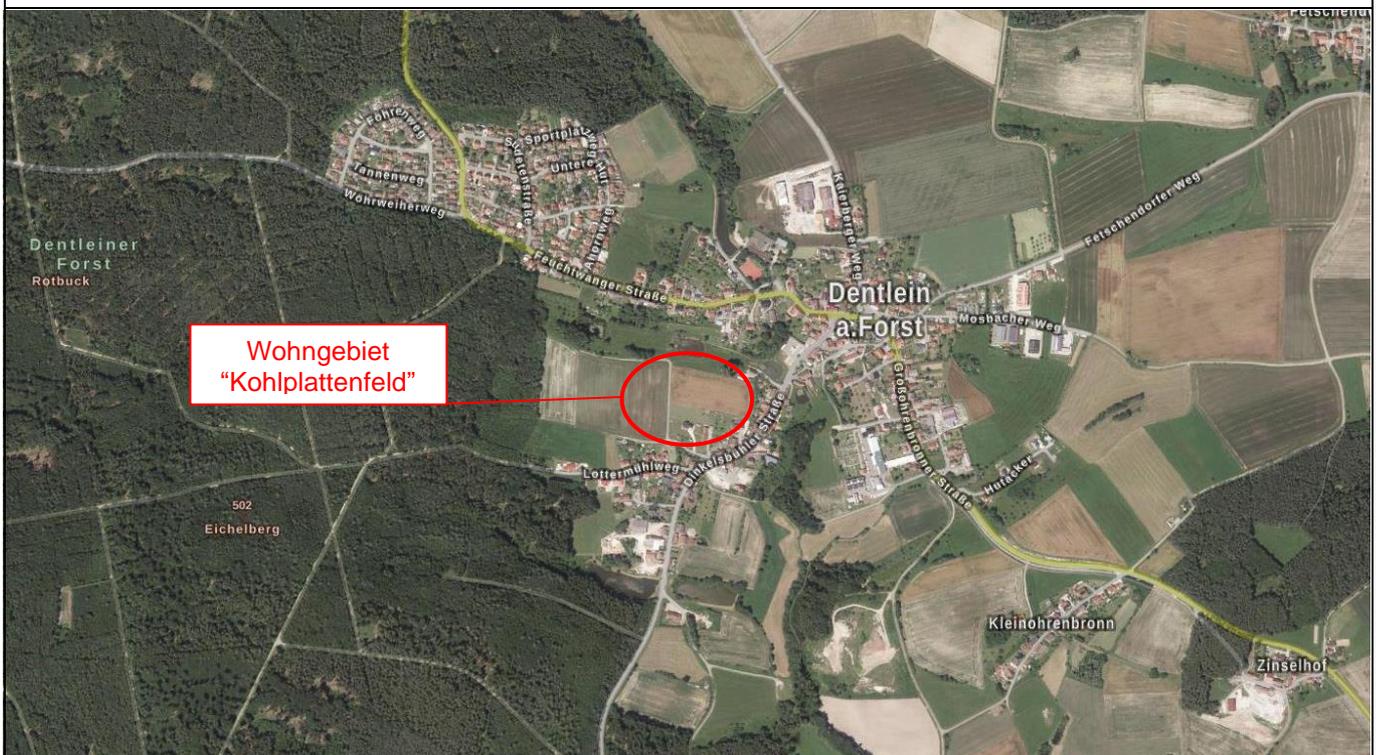




# Markt Dentlein am Forst

Landkreis Ansbach

## Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kohlplattenfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung

Entwurf / Stand: 09.05.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	3
4. Bedarfsermittlung .....	8
5. Alternativenprüfung .....	7
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
8. Emissionen, Immissionen.....	17
9. Denkmalschutz .....	17
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	17
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	17
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	18
13. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	18
14. Grünordnerische Festsetzungen .....	19
15. Umweltbericht .....	19

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

Anlass für die geplante Ausweisung eines Wohngebietes ist die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen.

Der Markt Dentlein am Forst ist bestrebt, der nach wie vor hohen Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Mit dem Angebot attraktiver Wohnbauflächen soll die Abwanderung junger, bauinteressierter Familien verhindert werden und die Bedeutung des Ortes als lebenswerte Marktgemeinde im Südwesten Mittelfrankens gestärkt werden.

Die gemeindlichen Baulücken des Baugebiets „Frankenstraße“ und privaten Baulücken des Baugebiets „Hutacker“ konnten alle verkauft werden und sind bzw. werden größtenteils bereits bebaut. Es sind keine gemeindlichen Baugrundstücke mehr vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung soll südwestlich des Ortszentrums von Dentlein a. F. die Erschließung von ca. 34 Baugrundstücken ermöglicht werden. Das Plangebiet fügt sich direkt an die angrenzende Bebauung an und liegt zentral südwestlich vom Ortszentrum.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll ein sinnvoller Bebauungszusammenhang zu den angrenzenden Bauflächen geschaffen werden, da Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 34 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung im Markt Dentlein a. F.

## **2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der „Dinkelsbühler Straße“ im Südwesten des Ortszentrums von Dentlein a. F.

Bestehende Bebauung begrenzt den Geltungsbereich im Osten und Süden. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem befinden sich zwei Weiher und der „Leitenbach“ nördlich des Plangebietes.

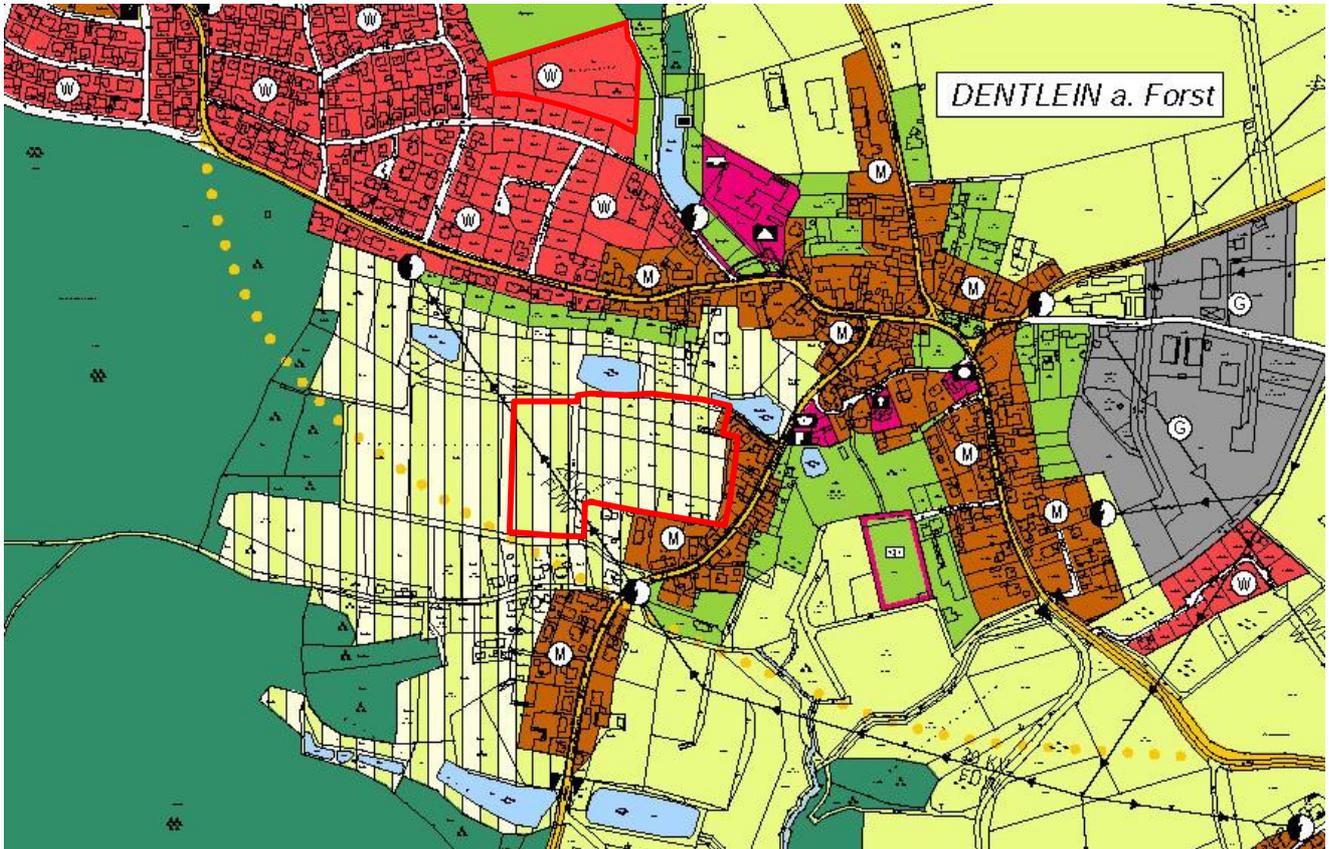
Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3,24 ha auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 43 (teilw.), 43/1, 322/4 (teilw.), 325, 328/2, 328/7, 328/9, 330/14, 58/5 und 330/15 (teilw.) der Gemarkung Dentlein a. F.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1. Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Markt Dentlein a. F. stellt die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Bedeutung dar.



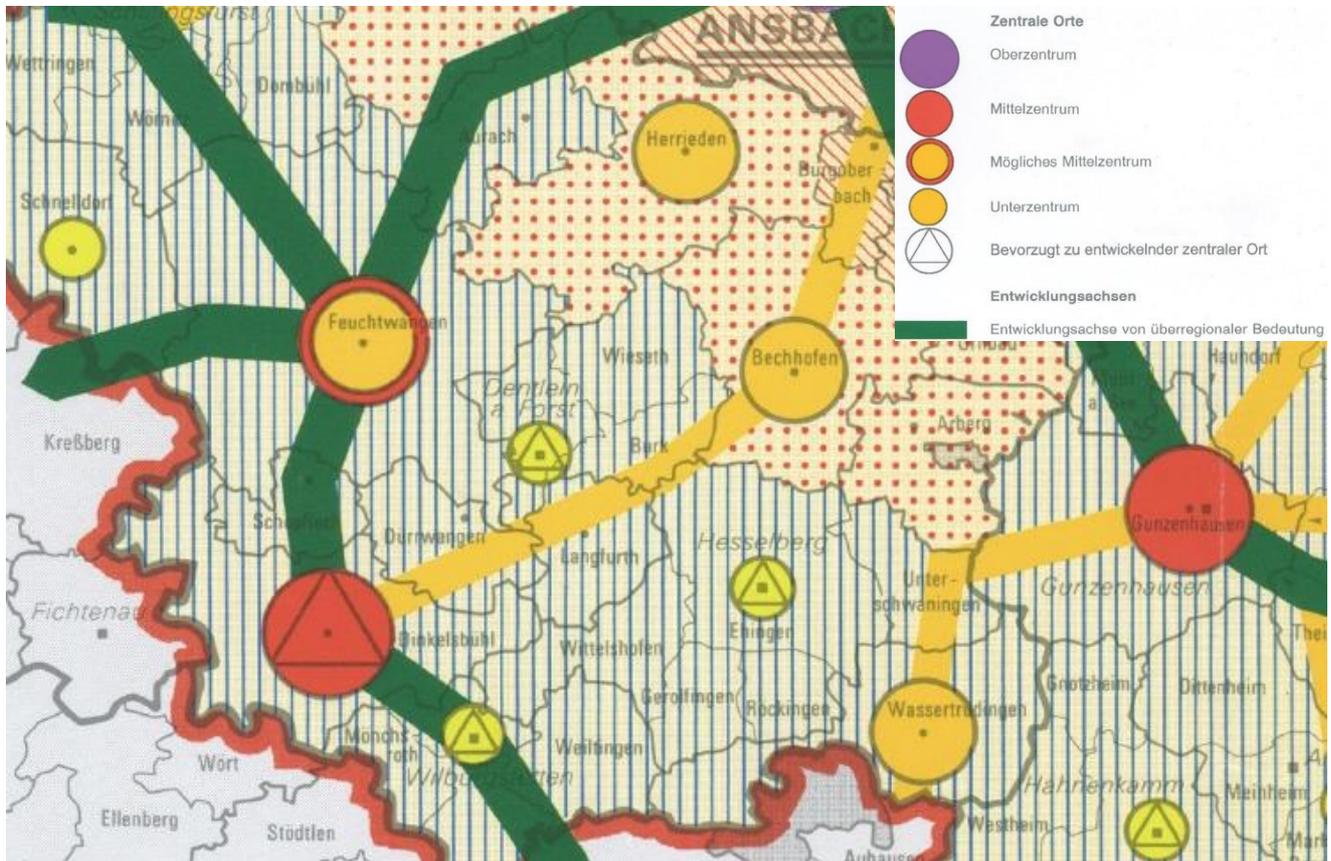
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Dentlein a.F. (Stand 1977) mit Umgriff des Bebauungsplanes

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Dieser wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Weiterhin soll die Wohnbaufläche zwischen dem Baugebiet Frankenstraße und Sportplatz zurückgenommen werden, da diese zur Entwicklung eines Wohngebietes ungeeignet ist.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dentlein a. F. ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt neben einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche das nächstgelegene Mittelzentrum Dinkelsbühl und das Oberzentrum Ansbach verbindet. Des Weiteren wird die Gebietskategorie, in welcher sich das Gemeindegebiet befindet, als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

**LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern**

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

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

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

**LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **RPV8 3.1 Siedlungswesen**

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

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

## **RPV8 7.1 Natur und Landschaft**

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

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

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

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

Das geplante Wohngebiet schließt direkt an umgebende Siedlungseinheiten an und bildet eine organische Erweiterung der bestehenden Bauflächen. Durch die Nähe zum Ortskern ergibt sich mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Abrundung des zentralen Ortsbereiches, eine Zersiedelung der Landschaft kann vermieden werden.

Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 5 Bedarfsermittlung)

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Gemeinde hat eine Alternativenprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob andere Flächen, vor allem im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Alternativen im Innenbereich stehen aktuell nicht zur Verfügung (vgl. Punkt Innenentwicklung).

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nördlich des Baugebietes „Frankenstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Diese ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Sportplatz mit den davon ausgehenden Emissionen zur Wohnbauentwicklung ungeeignet. Diese Wohnbaufläche wird im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen.

Weitere Flächen sind im Flächennutzungsplan im Hauptort nicht als Wohnbaufläche dargestellt. In den Ortsteilen Großohrenbronn und Erlmühle sind noch geplante ungenutzte Wohnbauflächen dargestellt.

Die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen soll sich jedoch aufgrund der Infrastruktur und der aktuellen Nachfrage auf den Hauptort konzentrieren.

Eine mögliche Anpassung bzw. Rücknahme der Wohnbauflächen wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes betrachtet.

Das geplante Wohngebiet grenzt an zwei Seiten an die bestehende gemischte Bebauung an, die bereits überwiegend der Wohnnutzung dient. Im Norden, getrennt durch die bestehenden Weiherketten, grenzt ebenfalls Wohn- bzw. gemischte Bebauung an. Bäcker und Metzger, sowie Arzt und Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund seines direkten Anschlusses zu bestehender Bebauung und der zentralen Lage im Ort ist das Plangebiet dennoch bestens zur weiteren Wohnbauentwicklung geeignet.

Eine weitere Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen in Zentraler Lage, ist am nordöstlichen Ortsrand von Dentlein. Diese Flächen sind derzeit ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Weitere Alternativen zur Wohnbebauung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **5. Bedarfsermittlung**

### **Statistische Grundlagen und Bevölkerungsentwicklung**

Der Bevölkerungsstand im gesamten Gemeindegebiet liegt im Dezember 2019 bei 2.346 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2030 wird für den Markt Dentlein a. F. eine abnehmende Bevölkerung auf etwa 2.140 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa ein Prozent zunehmen soll.

Dem prognostiziertem Bevölkerungsrückgang des Bay. Landesamt für Statistik steht die tatsächliche Einwohnerentwicklung mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 0,5 % in den letzten 10 Jahren gegenüber.

Dieses Bevölkerungswachstum lässt unter anderem auf ein positives Wanderungssaldo und eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung schließen. Die Bevölkerungsbewegung zeigt eine positive Entwicklung. Die Ansiedlungen von jungen Familien in den bestehenden Baugebieten wirkt sich positiv auf die Altersstruktur der Bevölkerung aus, im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist sowohl die Bevölkerung zwischen 25-40 als auch der unter 6-Jährigen deutlich gestiegen, dies trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung von Dentlein nachhaltig gestärkt.

Die gemeindlichen 23 Bauplätze im Wohngebiet Frankenstraße wurden alle mit Bauzwang verkauft. Bei der aktuellen Belegungsdichte von 2,14 kann mit ca. 49 Einwohnern im Baugebiet Frankenstraße gerechnet werden. Abzüglich der ortsansässigen Bürger von ca. 30% ist dadurch mit einem Zuwachs von ca. 33 Einwohnern zu rechnen.

Aufgrund der dauerhaft anhaltenden großen Nachfrage nach Bauplätzen geht der Markt Dentlein a. F. auch weiterhin von einer wachsenden, zumindest gleichbleibenden Bevölkerung aus.

Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt in Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte)
- steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung (größere Wohnflächen bei tendenziell abnehmenden Haushaltsgrößen)

Die Abnahme der Belegungsdichte ist ein weiterer Faktor, der für einen steigenden Wohnraumbedarf spricht. Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt befindet sich seit Jahren auf einem abnehmenden Niveau. Von 2,59 Personen je Haushalt aus dem Jahr 2000 hat diese Kennziffer sich bis zum Jahr 2019 auf 2,14 Personen pro Haushalt reduziert.

### **Innenentwicklungspotenziale**

Die Gemeinde Dentlein hat insgesamt 12 Gemeindeteile, von denen sind 6 als Weiler bzw. als Einöde eingestuft sind. Die anderen Ortsteile sind als Dörfer benannt.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Stand vom Dezember 1977 sieht nur für den Hauptort und für die Ortsteile Großohrenbronn und Erlmühle Wohnbauflächen vor. Unbeplante Bauflächen sind in den Ortsteilen Großohrenbronn und Erlmühle vorhanden. Diese sind als Reserve-Bauflächen dargestellt.

Die damaligen festgelegten Ziele entsprechen teilweise nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung bzw. den geplanten Entwicklungszielen der Gemeinde. Aus diesem Grund wird eine Gesamtfestschreibung des Flächennutzungsplanes angestrebt, um unter anderem die unbebauten Bauflächen im Gemeindegebiet auf ihre Eignung und Realisierungsmöglichkeiten und den örtlichen Bedarf zu prüfen und ggf. zurückzunehmen.

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) wurde im Jahr 2018 ein Leerstandskataster für die Ortsteile Schwaighausen, Kaierberg, Erlmühle, Großohrenbronn und Dentlein erstellt, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.

Die wenigen Baulücken der kleineren Ortsteile dienen zur Entwicklung des jeweiligen Ortsteils.

Neben den unten aufgeführten Innenentwicklungspotentialen im Hauptort, sind in Großohrenbronn zahlreiche Baulücken und andere Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung vorhanden.

Die gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet „Großohrenbronn Mitte“ wurden alle verkauft. Weitere Innenentwicklungspotentiale sind alle in Privatbesitz. Der Innenbereich östlich der „Burker Straße“ ist nicht erschlossen, ein Erwerb der Flächen ist derzeit auch nicht möglich.

Einzelne der 2018 erfassten Baulücken sind mittlerweile bebaut oder wurden verkauft mit dem Ziel, diese zu bebauen.

Einige Grundstücke werden als Gartengrundstück oder landwirtschaftlich, bzw. als Lagerfläche genutzt und stehen daher mittelfristig aus Gründen des Eigenbedarfs nicht zum Verkauf.

Mit den ungenutzten Grundstücken steht die Gemeinde stets in Verhandlungen mit den Eigentümern, um die vorhanden Potentiale für den örtlichen Bedarf in Großohrenbronn nutzen zu können.

Die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen soll sich jedoch aufgrund der Infrastruktur und der aktuellen Nachfrage und Entwicklung auf den Hauptort konzentrieren.



*Bestandskarte Innenentwicklungspotentiale Dentlein a.F. Stand: 2018, Quelle: Baader Konzept*

Die Karte zeigt den Stand aus dem Jahre 2018. In den letzten Jahren konnten einige Baulücken aktiviert werden. Die gemeindlichen Baulücken des Baugebiets „Frankenstraße“ und privaten Baulücken des Baugebiets „Hutacker“ konnten alle verkauft werden und sind bzw. werden größtenteils bereits bebaut.

Ebenfalls sind einige private Innenentwicklungspotentiale mittlerweile bebaut. Noch weitere vorhandene Baulücken oder andere Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung im Innenbereich wurden geprüft.

Die Baulücke in der Nähe des Sportplatzes wird als Parkmöglichkeit bei Sportveranstaltungen genutzt. Die Baulücke südlich der „Feuchtwanger Straße“ dient als Parkplatz für den Arzt und die Apotheke. Die unbebaute Fläche im Nordosten von Dentlein ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche dient der Entwicklungsmöglichkeit der direkt nördlich angrenzenden Firma.

Manche privaten Baulücken werden als Gartengrundstück genutzt, was einen Verkauf aus Gründen des Eigenbedarfs aktuell sehr schwierig macht.

Bei den verbleibenden sechs ungenutzten Baulücken im Hauptort Dentlein sind die Eigentümer trotz Bemühungen durch die Gemeinde derzeit nicht verkaufsbereit.

Mit den beiden Leerständen steht die Gemeinde stets in Verhandlungen mit den Eigentümern, um die vorhandenen Potentiale nutzen zu können, aktuell jedoch noch ohne Erfolg.

### **Standortvorteile und Bedarfsbegründung**

Der Markt Dentlein a. F. befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Ansbach.

Verkehrstechnisch ist die Marktgemeinde über die Staatsstraßen 2220 und 2248, welche beide in weniger als 5 Minuten erreichbar sind, an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Autobahnauffahrten der A6 und A7, als überregionale Verkehrsverbindungen, sind jeweils in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegenen Städte Feuchtwangen, Dinkelsbühl, Herrieden und Wassertrüdingen sind in ca. 9 km, 14 km, 15 km bzw. 20 km Entfernung zu erreichen, womit die Versorgung des täglichen und gehobenen Bedarfs sichergestellt ist.

Im Hauptort sind ein Bäcker und ein Metzger sowie ein Getränkehandel / -Lieferservice vorhanden. Um die lokale Versorgungsfunktion zu sichern, ist ein Lebensmittelmarkt im Hauptort geplant.

Weiterhin verfügt Dentlein über eine Sparkassenfiliale.

Zur ärztlichen Versorgung sind in Dentlein ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt und eine Apotheke vorhanden. Darüber hinaus liegt eine Anfrage eines Frauenarztes vor, der nach geeigneten Praxisräumen sucht.

Dentlein verfügt über eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte in Großohrenbronn. Aufgrund des steigenden Bedarfs wurde eine weitere Kindergartengruppe in Dentlein eröffnet.

Der Bebauungsplan richtet sich zum einen an den Eigenbedarf in der Gemeinde und zu andern gibt es viele Bürger bzw. Familien aus Ballungsräumen, die in einer ländlich geprägten Umgebung ihren Wohnort suchen. Dafür kann es folgende Gründe geben:

- Angebot an Bauplätzen in der Heimatgemeinde
- Leben in Naturnähe
- Wohnen mit Haustieren; Ausüben von Hobbys und sportlichen Aktivitäten, z.B. gärtnern, wandern, Rad fahren usw.
- Bedarf nach Ruhe und Entschleunigung, u.v.a.m.

Dentlein a. F. befindet sich aus naturräumlicher Sicht in einer ländlich geprägten, reizvollen Umgebung inmitten eines größeren Waldgebietes im „Romantischen Franken“. In und um den „Dentleiner Forst“ erstrecken sich eine Vielzahl an Wanderwegen und Lehrpfaden. Die Marktgemeinde liegt zudem im Gebiet der Entwicklungsgesellschaft „Region Hesselberg“ mit dem Hesselberg, der höchsten Erhebung Mittelfrankens, als Namensgeber. Der Hesselberg ist neben seiner prägenden Funktion für das Landschaftsbild der Region auch ein wichtiges Naherholungsziel für zahlreiche Wander-, Spazier- und Radausflüge.

Der Bedarf begründet sich zum einen durch ältere Einwohner, die in einer Wohnung ihren Lebensabend verbringen möchten, durch junge Erwachsene, die aus dem Elternhaus in eine Wohnung ausziehen möchten und zum anderen durch Familien, die ein Baugrundstück zur Ein- bzw. Doppelhausbebauung anfragen.

Für diese Zielgruppen möchte die Marktgemeinde Dentlein am Forst weiterhin bedarfsgerecht Bauland zur Verfügung stellen.

Weiterhin weist der Markt Dentlein eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf. Neben Dienstleistern und Handwerksbetrieben ist die Fa. Elektronik Thoma GmbH mit mittlerweile ca. 100 Arbeitsplätzen der größte Arbeitgeber im Ort. Für dieses Unternehmen ist es wichtig qualifizierte Fachkräfte zu bekommen. In einem aufgrund von Fachkräftemangel umkämpften Arbeitsmarkt ist ein wichtiges Argument, das Angebot von bezahlbaren Bauplätzen in Standortnähe.

Dem Markt Dentlein liegen aktuell 27 Anfragen vor. Die Anfragen kommen mit ca. 30% aus der Gemeinde von ortansässigen Bürgern, die weiteren Anfragen gehen außerhalb des Landkreises von Ballungsräumen, aus dem Raum Nürnberg, Stuttgart oder Ansbach, wo Wohnraumknappheit herrscht, ein. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde ortsansässige Einwohner im Ort halten und weiterhin ein positives Wanderungssaldo erlangen.

Um auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu haben und den beschriebenen Bedarf teilweise zu decken ist es erforderlich neue Bauplätze auszuweisen.

Der Bedarf ergibt sich aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dentlein in den letzten Jahren. Aufgrund dessen konnten alle gemeindlichen Bauplätze verkauft werden und auch Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden.

Es wird die Annahme getroffen, dass in den nächsten Jahren bis 2032 ca. 50 % der verbliebenen Baulücken bebaut werden können, was ca. 4 Baugrundstücke entspricht. Die Grundstücke, die derzeit anderweitig genutzt werden, bspw. als Gartengrundstück oder Parkplatz, werden aufgrund des Eigenbedarfs nicht als mittelfristiges Potential betrachtet.

Der Umfang von ca. 36 Bauplätzen orientiert sich an der Größe des Hauptortes und stellt eine organische Entwicklung in zentraler Lage dar.

Die soeben beschriebenen Standortvorteilen der Marktgemeinde Dentlein a. F., in Kombination mit den positiven Bevölkerungszahlen innerhalb der letzten Jahre ist zu erwarten, dass die Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnbauland weiterhin stabil verlaufen wird.

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

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

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

Die Art der baulichen Nutzung für das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 3,24 ha.

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

Tankstellen widersprechen aufgrund ihrer baulichen Struktur der städtebaulichen Zielvorstellung. Die Baukörper würden sich nicht in das Ortsbild in der Nähe zum Ortskern einfügen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den geplanten Nutzungen, die durch ein allgemeines Wohngebiet erreicht werden wollen, in Konflikt. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihrem Flächenbedarf (für die Lagerung von Gartenbaumaterialien) nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes. Durch den Ausschluss von Gartenbautrieben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Die Planung sieht ca. 34 Baugrundstücke vor. Der Nachfrage entsprechend ist auf vier der 34 Parzellen eine Mehrfamilienhausbebauung möglich.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgegeben. Um die Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung besser ausnutzen zu können, ist in diesem Bereich auch eine Geschossflächenzahl von 1,0 möglich.

Die Parzellen für die Mehrfamilienhausbebauung ist an der nördlichen Gebietszufahrt vorgesehen. In Umgebung der Mehrfamilienhäuser ist ein öffentlicher Spielplatz und öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Gebäudehöhe wird über die maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für den Markt Dentlein a. F. prüffähig darzustellen.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen, sowie zur Einfriedung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote auf den jeweiligen privaten Grundstücken getroffen und öffentliche Grünflächen im Plangebiet festgesetzt.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Hauptzufahrt des Gebietes erfolgt durch die bestehende Anbindung an die „Dinkelsbühler Straße“. Die Haupteerschließungsstraßen sind mit einseitigem Gehweg geplant. Ergänzend dazu werden zusätzliche Gehwege angelegt, um sowohl die fußläufige Anbindung an den Ortskern und die freie Landschaft als auch die Verbindungen innerhalb des Gebietes zu optimieren.

Der Anschluss an die „Dinkelsbühler Straße“ wird im Einmündungsbereich auf einer Länge von ca. 10 m auf 5,50 m verbreitert, um einen ausreichenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Im weiteren Verlauf wird die Breite von 5,0 m beibehalten. Es handelt sich um eine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, lediglich durch Anwohnerverkehr, Durchgangsverkehr wird hier nicht erwartet. Der Begegnungsverkehr PKW / LKW ist bei geringer Geschwindigkeit (<40 km/h) bei einer Breite von 5,0 m möglich.

Innerhalb des Gebietes sind zahlreiche öffentliche Stellplätze geplant, um die Parksituation im Wohngebiet zu entspannen.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird an den westlichen Rand des Baugebietes verlegt.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird in Rückhalteflächen zurückgehalten und über Vorfluter abgeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf mind. 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

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

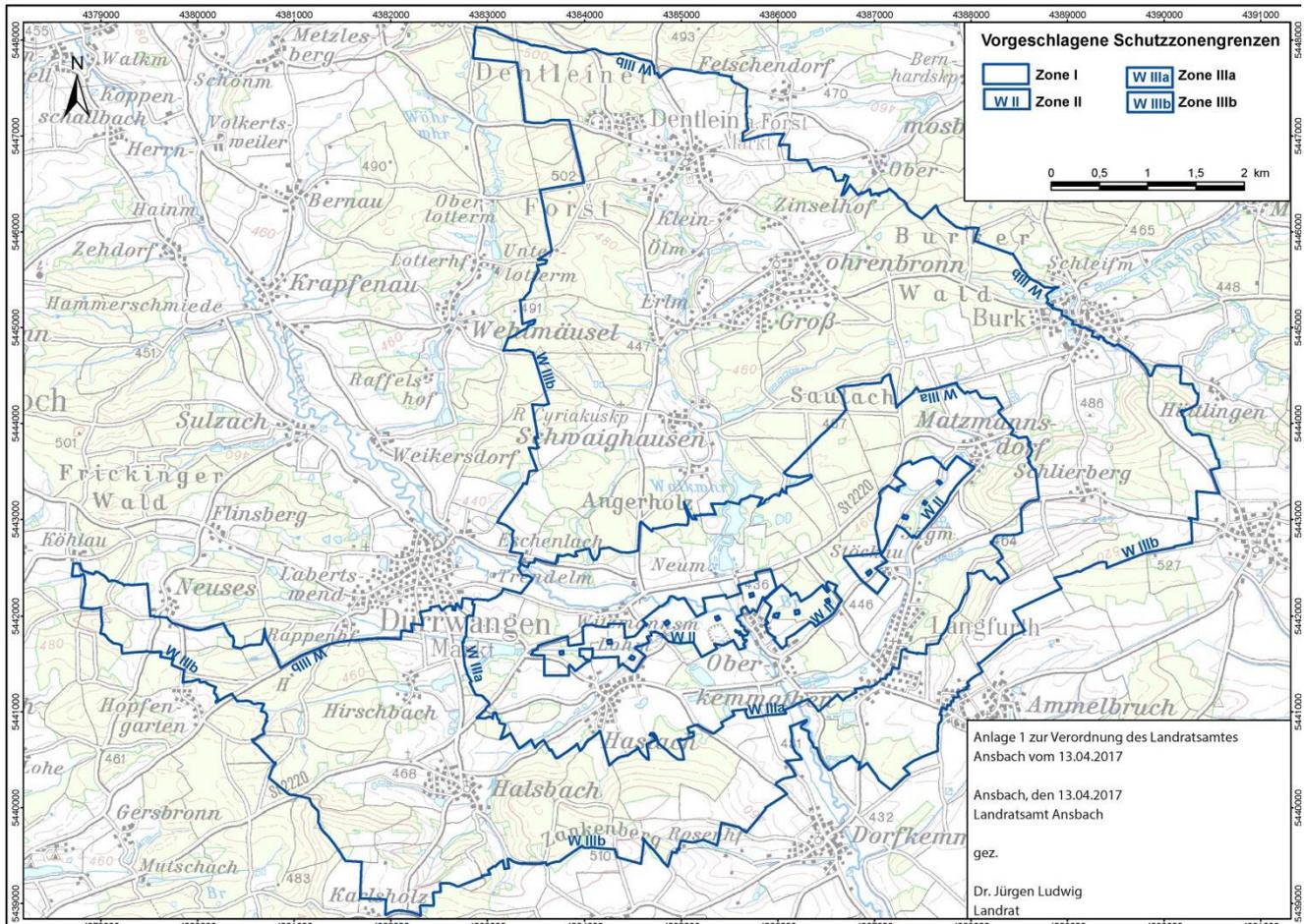
Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle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

### **Stromversorgung und Telekommunikation**

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

## 8. Wasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Haslach Matzmansdorf, vom 19.04.2017.



Die Wasserschutzzone dient zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung des Verbandgebiets der Fernwasserversorgung Franken.

Zum Schutz des Grundwassers sind daher bestimmte Handlungen bzw. Maßnahmen gemäß § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung verboten bzw. genehmigungspflichtig.

Unter anderem ergeben sich folgende wesentliche Einschränkungen für das Plangebiet:

Gemäß § 3 Abs. 5.1 der Verordnung dürfen bauliche Anlagen nur errichtet oder erweitert werden,

- Wenn kein häusliches Abwasser anfällt, oder in dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von §3 Abs. 3.1 und 3.7 der Verordnung
- wenn die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

## **9. Emissionen, Immissionen**

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

Es sind keine störenden Immissionen im Baugebiet durch die angrenzende Bebauung zu erwarten.

## **10. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

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

## **11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

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

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

## **12. Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

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

Der westliche Bereich des Plangebietes wird von einer 20-KV Freileitung durchquert, die im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt ist. Die Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen rückgebaut und unterirdisch verlegt.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

erfolgen.

### **13. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im direkten Planungsumgriff befindet sich kein kartiertes Biotop gemäß BayNatSchG.

Im Nordwesten befinden sich als Biotop kartiert „Hecken und Feldgehölze um Dentlein“, die sich über ca. 50 m nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges erstrecken. Das Biotop besteht zu 60% aus naturnahen Hecken und zu 40% aus naturnahen Feldgehölzen.

Auf dem Flurstück 322/2 befindet sich eine ökologisch bedeutsame Fläche gem. Ökoflächenkataster nach Art. 9 BayNatSchG mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Das Biotop und die ökologisch bedeutsame Fläche sind im Planteil dargestellt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Haslach – Matzmannsdorf“ im Bereich der weiteren Schutzzone III B. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist vollumfänglich zu beachten.

### **14. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das erforderliche saP-Gutachten wurde von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger aus Flachslanden erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Erhaltung angrenzender Gehölze, Freihalten eines 5 m – Puffers entlang von Gehölzen, Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h

V2: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung

V3: Von April bis Oktober keine Baumaßnahmen während der Dämmerung und nachts

V4: Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden

V5: Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit

V6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

V7: Verringerung der Barrierewirkung

V8: Für Amphibien und Biber unzugängliche Konstruktion der nördlichen Zufahrt (Nordseite)

V9: Schutz angrenzender Wiesen und Gehölze in der Bauphase

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen 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.

Unter Beachtung der festgesetzten und in Kap. 5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage1) beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

## **15. Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen zur inneren Durchgrünung und Randeingrünung mit den entsprechenden Auswahllisten sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu beachten.

Im Geltungsbereich werden Festsetzungen zu öffentlicher und privater Grünfläche getroffen, zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und zum Schutz des Klimas. Die Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

Der Grünordnungsplan ist als separater Teil, als Anlage der Begründung beigefügt.

## **16. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Dieser ist als separater Teil, als Anlage der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 17.01.2022 / 09.05.2022

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

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

**Anlagen:**

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Grünordnungsplan
- Umweltbericht